

29-06-2006

15

POLARIA KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2005

Juriidiline aadress

Mustamäe tee 3

10615 Tallinn

Registrikood

10963679

Telefon

+372 656 74 47

Faks

+372 654 15 40

Majandusaasta algus

01.01.2005

Majandusaasta lõpp

31.12.2005

Juhataja

Erki Vall

29-06-2006

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Aruande koostamise alused	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 4 Tagatiseta võlakohustused.....	11
Lisa 5 Pikaajalised võlakohustused.....	12
Lisa 6 Maksuvõlad.....	12
Lisa 7 Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.....	12
Lisa 8 Osakapital.....	13
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 10 Müügitulu.....	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
Juhatuse allkirjad 2005.majandusaasta aruandele	15

Juhatuse liige E.Vall



29.05.2006

Polaria Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

TEGEVUSARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ tegutseb alates 01.06.2004.a. Omanikuks on 100 % osalusega AS Polaria ja ettevõtte ongi loodud AS Polaria omanduses olnud kinnisvara haldamiseks ja hooldamiseks.

Realiseerimise netokäive oli 2004.a 2,2 miljonit krooni ja aruandeaasta puhaskasum 370 tuh.krooni, 2005.a. oli netokäive 4,5 miljonit krooni ja puhaskasum 762 tuh. krooni.

2005.a. ettevõtte tegevuses erilisi muutusi ei toimunud. 2006.a. on kavas juurde võtta 2-3 töötajat.

Ettevõttes on 4 töötajat ning palgakulu 2004.a. oli 257 tuh.krooni s.h. juhataja tasu 96 tuh.krooni, 2005.a. oli palgakulu 443 tuh.krooni, millest juhataja tasu moodustas 192 tuh.krooni. Juhatusel liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel lahkumistasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud:

	2005.a.	2004.a.
Puhasrentaablus (ROA)(%) Puhaskasum/müügitulu x 100	17,0	16,4
ROE (%) Puhaskasum/omakapital x 100	11,6	6,4

Juhatusel liige E. Vall



29-06-2006

Polaria Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

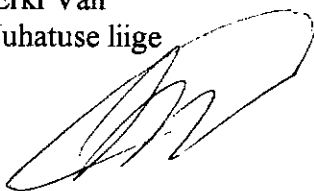
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 toodud POLARIA KINNISVARA OÜ 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab POLARIA KINNISVARA OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt
- POLARIA KINNISVARA OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus
- Aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Erki Vall
Juhatuse liige



08.05.2006

29.05.2006

Polaria Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

BILANSS
(kroonides)

VARAD	31.12.2005	31.12.2004	Lisa nr.
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	140 953	106 834	
Nõuded			
Ostjatelt laekumata arved	212 636	53 035	1
Muud lühiajalised nõuded	0	198	
KÄIBEVARA KOKKU	353 590	160 067	
PÕHIVARA			2
Maa ja ehitised	20 005 007	20 406 655	
Muu inventar	338 677	613 647	
PÕHIVARA KOKKU	20 343 684	21 020 302	
VARAD KOKKU	20 697 274	21 180 369	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	876 635	1 049 218	3
Liisingkohustuste tagasimaksed	0	1 248 619	4
Võlakohustused kokku	876 635	2 297 837	
Ostjate ettemaksud	22 086	0	
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	257 473	249 531	
Maksuvõlad	38 308	66 593	5
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	31 364	38 593	
Puhkusereserv	24 874	7 079	
Ettemakstud tulevaste per. tulud	0	494 505	6
LÜHIAJAL. KOHUSTUSED KOKKU	1 250 740	3 154 138	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	6 291 768	12 220 599	4
Pikaajalised pangalaenud	6 586 157	0	
PIKAAJAL. KOHUSTUSED KOKKU	12 877 925	12 220 599	
KOHUSTUSED KOKKU	14 128 665	15 374 737	
OMAKAPITAL			
Osakapital	40 000	40 000	7
Reservid	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide kasum	5 761 632	5 391 453	
Aruandeaasta kasum	762 977	370 179	
OMAKAPITAL KOKKU	6 568 609	5 805 632	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	20 697 274	21 180 369	

Polaria Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005-2006

KASUMIARUANNE
(kroonides)

	2005.a.	2004.a	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	4 490 160	2 258 926	9
Realiseeritud toodete kulu	-3 011 682	-1 521 657	
BRUTOKASUM	1 478 478	737 269	
Turunduskulud	-1 600	-800	
Üldhalduskulud	-364 987	-132 976	
Muud äritulud	5 138	0	
Muud ärikulud	-26 132	-2 163	
ÄRIKASUM	1 090 897	601 330	
Finantstulud-ja kulud			
Intressi tulud ja kulud	-327 920	-231 151	
FINANTSTULUD-JA KULUD KOKKU	-327 920	-231 151	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	762 977	370 179	

Juhatus liige E.Vall



Polaria Kinnisvara OÜ

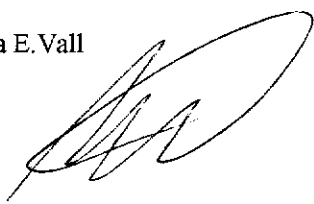
Hariu Maakohus
Kinnisvaramakond
Majandusaasta aruanne 2005
SISSE TULNUD

29-06-2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	2005.a	2004.a.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	1 090 897	601 330
Korrigeerimised :		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	676 617	499 902
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-159 403	-53 233
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-482 196	856 302
Makstud intressid	-328 150	-231 187
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	797 765	1 673 114
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara soetamine	0	-21 520 203
Saadud intressid	230	35
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
KOKKU	230	-21 520 168
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Omakapitali muutused	0	5 435 453
Lühiajalised võlakohustused	-177 184	1 049 218
Pikaajalised võlakohustused	-586 692	13 469 217
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
KOKKU	-763 876	19 953 888
RAHAVOOD KOKKU	34 119	106 834
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	106 834	0
Raha ja ekvivalentide muutus	34 119	106 834
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	140 953	106 834

Juhatuse liiga E. Vall



Polaria Kinnisvara OÜ

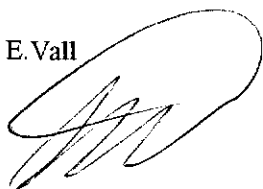
Harju Maakohus
Registriosakond
Majandusaasta aruanne 2005
LNUD

29.06.2006

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osa- kapital	Reserv	Eelmiste a.kasum	Aruandeaasta kasum	Põhivah. ümlberhindlus	Kokku
31.12.2003	0	0	0	0	0	0
Jagunemis- leping	40000				5395453	5435453
Ümlberkanne		4000	5391453		-5395453	0
2004.a puhas- kasum				370179		370179
31.12.2004	40000	4000	5391453	370179	0	5805632
Kasumijaotus			370179	-370179		
2005.a puhas- kasum				762977		762977
31.12.2005	40000	4000	5761632	762977	0	6568609

Juhatuse liige E. Vall



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINAMISALUSED

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

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 miinusega eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved".

Materiaalne põhivara

Põhivaradeks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 3000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel kuludesse. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivaradele järgmised:

- ehitised ja rajatised 2 – 5%
- muu inventar 25-40%

Maad ei amortiseerita.

Bilansipäeva järgsed sündmused

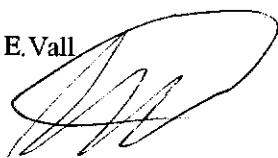
Raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnevad bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseaduslikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Juhatuse liige E. Vall



LISA 2.NÕUDED OSTJATE VASTU

Seisuga 31.12.2005.a. ostjatelt laekumata arved 212 636.- (2004.a. 53 035.-) s.h.
kogu summa võib lugeda tähtjaks laekumata arveteks.
Ebatõenäoliselt laekumata arveid ei olnud.

LISA 3.MATERIAALNE PÕHIVARA (kroonides)

	Maa ja ehitised	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	0	0
Soetamine	22 434 030	1 327 998	23 762 028
Soetusmaksumus 31.12.2004	22 434 030	1 327 998	23 762 028
Soetusmaksumus 31.12.2005	22 434 030	1 327 998	23 762 028

Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	0	0
Arvestatud kulum	-2 027 376	- 714 351	-2 741 727
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-2 027 376	- 714 351	-2 741 727
Arvestatud kulum	-401 647	- 274 970	-676 617
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-2 429 023	- 989 321	-3 418 344

Jääkmaksumus 31.12.2004	20 406 654	613 647	21 020 301
Jääkmaksumus 31.12.2005	20 005 007	338 677	20 343 684

Real "soetamine" on kajastatud AS Polaria jagunemise käigus Polaria Kinnisvara OÜ-le üleantud põhivara.



Polaria Kinnisvara OÜ

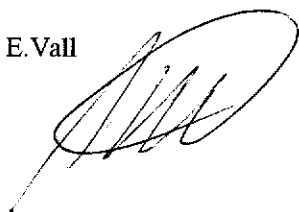
Majandusaasta aruanne 2005 ²⁹⁻⁰⁶⁻²⁰⁰⁶

LISA 4.TAGATISETA VÕLAKOHUSTUSED

(kroonides)

	Laen	Tagasimaks	Laenujääk
31.12.2003	0	0	0
Jagunemisleping	2 368 317	0	2 368 317
Lühiajaline laen	37 900	0	2 406 217
<u>Tagasimaks</u>	0	1 357 000	1 049 217
31.12.2004			1 049 217
Lühiajaline laen	107 000	0	1 156 217
<u>Tagasimaks</u>	0	279 583	876 635
31.12.2005			876 635

Juhatuse liige E. Vall



29-06-2006

Polaria Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

LISA 5.PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

	Laenu saldo	s.h.pikaajaline osa	s.h.lühiaajaline osa	Makse- tähtaeg	intressi- määr
Liisingu- kohustused	5 306 639	4 058 020	1 248 619	15.03.09	5,5%+ euribor
Muud kohustused	8 162 579	8 162 579	0	tähtajatu	9%
Kokku	13 469 218	12 220 599	1 248 619		
31.12.2004					
Pikaajaline laen	6 586 157	6 586 157	0	03.06.10	3%+ eurobor
Muud kohustused	5 751 368	5 751 368	0	tähtajatu	9%
Võlad tütar- ja emaettev.	545 000	545 000	0	tähtajatu	6%
Kokku					
31.12.2005	12 882 525	12 882 525	0		

LISA 6.MAKSUVÕLAD

	31.12.2005		31.12.2004	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	0	15 117	0	52 355
Üksikisiku tulumaks	0	7 306	0	10 177
Sotsiaalmaks	0	13 816	0	3 193
Töötuskindlustus	0	539	0	561
Erisoodustuste tulumaks	0	1 263	0	0
Kogumispension	0	267	0	307
	0	38 308	0	66 593

LISA 7.ETTEMAKSTUD TULEVASTE PERIOODIDE TULUD

Seisuga 31.12.2004 sai Polaria Kinnisvara Oü AS-lt Kington 2005.a. laopindade üüri kätte ettemaksuna.

Müügituluks kantakse summa 494 505.- võrdsetes osades ajavahemikul 01.01.2005 – 30.09.2005.

Polaria Kinnisvara OÜ

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
Majandusaasta aruanne 2005
29 -06- 2006

LISA 8.OSAKAPITAL

Osakapital koosneb ühest osast suurusega 40 000.-
2004.a. ega 2005.a. eest dividende ei arvestatud.

LISA 9.TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- 1) omanikke
- 2) sidusettevõtteid
- 3) tegevjuhtkonda
- 4) eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Polaria Kinnisvara OÜ on osutanud teenuseid järgmistele ettevõtetele :

	2005.a	2004.a.
AS Polaria	842 304.-	435 534.-
AS Kington	0.-	689 505.-

LISA 10.MÜÜGITULU

	31.12.2005	31.12.2004
Renditulu	3 304 205	1 858 328
Muud rendiga seotud tulud	1 185 955	400 598
Kokku	4 490 160	2 258 926

Juhatuses liige E. Vall



Polaria Kinnisvara OÜ

Hariu Maakohus
Registriosakond
Majandusaasta aruanne 2005
SISSE TULNUD
29-06-2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Polaria Kinnisvara OÜ vaba omakapital seisuga 31.12.2005 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 761 632 krooni;
2) aruandeaasta puhaskasum	762 977 krooni;
Jaotuskõlblik kasum kokku:	6 524 609 krooni.

Polaria Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanikele ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt :

1) eraldised kohustuslikku reservkapitali	ei
2) dividendidena väljamaksmiseks	ei

Järele jääv vaba omakapital 6 524 609 (kuus miljonit viissada kakskümmend neli tuhat kuussada üheksa) krooni jätta jaotamata.

Juhataja

Erki Vall

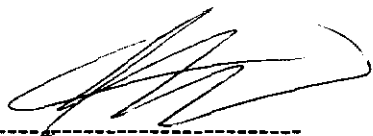


Polaria Kinnisvara OÜ

Harju Maakohus
Registriosakond
Majandusaasta aruanne 2005
SISSE TULNUD
29-05-2006

Juhatuse allkirjad 2005.majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2005.aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.



Erki Vall
Juhatuse liige

08.05.2006