

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Balti Kinnisvara

registrikood: 10152946

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Balti Kinnisvara tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja osutab kinnisvaraarenduse projektijuhtimise teenust.

OÜ Balti Kinnisvarale kuuluva kinnisvara haldamise ja hooldamise teenuse ostab teiselt firmadelt.

OÜ Balti Kinnisvara sai 2019.a. kasumit 62 476- eurot.

Ettevõttes 2019.a.ei olnud palgalisi töötajaid.

Ettevõtte juhatusel 2019.a. töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 604	21 537	
Nõuded ja ettemaksed	7 859	8 482	2,3
Kokku käibevarad	52 463	30 019	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	138 699	82 926	4
Kinnisvarainvesteeringud	30 028	32 812	5
Materiaalsed põhivarad	338 586	346 121	
Kokku põhivarad	507 313	461 859	
Kokku varad	559 776	491 878	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	160 000	160 000	6
Võlad ja ettemaksed	51 439	46 017	3,7
Kokku lühiajalised kohustised	211 439	206 017	
Kokku kohustised	211 439	206 017	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	282 282	206 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 476	75 585	
Kokku omakapital	348 337	285 861	
Kokku kohustised ja omakapital	559 776	491 878	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	134 438	133 615	9
Mitmesugused tegevuskulud	-107 354	-94 344	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 320	-9 624	
Muud ärikulud	-4 665	-2 967	
Ärikasum (kahjum)	12 099	26 680	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	55 773	54 303	4
Intressikulud	-5 400	-5 400	
Muud finantstulud ja -kulud	4	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 476	75 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 476	75 585	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Balti Kinnisvara 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruande standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Balti Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Finantsvarade oste ja müüke on järjepidevalt kajastatud tehingu väärtuspäeval, s.o päeval, mil OÜ Balti Kinnisvara saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuksid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse kapitaosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga (vt punkt 5.2.) soetusmaksumuses miinus amortisatsioon.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 390	7 390
Ostjatelt laekumata arved	7 390	7 390
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	469	469
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 859	7 859
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 482	8 482
Ostjatelt laekumata arved	8 482	8 482
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 482	8 482

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 570	719
Ettemaksukonto jääk	469		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	469	1 570	719

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11957876	LMI OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
LMI OÜ	82 926	55 773	138 699
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	82 926	55 773	138 699

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	0
Ostud ja parendused	34 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 088
31.12.2018	32 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 784
31.12.2019	30 028

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 300	4 547
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	488	1 996

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	160 000	160 000			6%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	160 000	160 000				
Laenukohustised kokku	160 000	160 000				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	160 000	160 000			6%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	160 000	160 000				
Laenukohustised kokku	160 000	160 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 403	4 403
Maksuvõlad	1 570	1 570
Muud võlad	44 858	44 858
Intressivõlad	44 858	44 858
Saadud ettemaksed	608	608
Muud saadud ettemaksed	608	608
Kokku võlad ja ettemaksed	51 439	51 439

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 272	5 272
Maksuvõlad	719	719
Muud võlad	39 458	39 458
Intressivõlad	39 458	39 458
Saadud ettemaksed	568	568
Muud saadud ettemaksed	568	568
Kokku võlad ja ettemaksed	46 017	46 017

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	40	40

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	134 438	133 615
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	134 438	133 615
Kokku müügitulu	134 438	133 615
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	66 984	64 470
Hooldusteenused	67 454	69 145
Kokku müügitulu	134 438	133 615

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 328	161 300	3 261	201 609

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

OÜ Balti Kinnisvara (registrikood: 10152946) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	25.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	282 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 476
Kokku	344 758

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	282 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 476
Kokku	344 758

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	134438	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Past	35503262711	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Juhan Kolk	35612242721	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	invest@baltikinnisvara.ee