

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Balti Kinnisvara

registrikood: 10152946

tänava/talu nimi, Ülikooli 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: diana@montecarlo.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Muud nõuded	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Balti Kinnisvara tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja osutab kinnisvaraarenduse projektijuhtimise teenust.

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

Jätkuvalt tegeleb OÜ Balti Kinnisvara 2006.a. valminud korterite müügiga.

OÜ Balti Kinnisvara sai 2011.a. kasumit 9847 eurot.

Ettevõttes oli 2011.a. üks palgaline töötaja.

Ettevõtte juhatusele 2011.a. töötasu ei.makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 643	582	2
Nõuded ja ettemaksed	10 219	63 089	3
Kokku käibevara	11 862	63 671	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	427 553	424 351	4
Kokku põhivara	427 553	424 351	
Kokku varad	439 415	488 022	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	236 997	206 997	5
Võlad ja ettemaksed	8 396	6 850	6
Kokku lühiajalised kohustused	245 393	213 847	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	90 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	0	90 000	
Kokku kohustused	245 393	303 847	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 596	171 894	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 847	8 702	
Kokku omakapital	194 022	184 175	
Kokku kohustused ja omakapital	439 415	488 022	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	113 943	111 236	
Mitmesugused tegevuskulud	-61 509	-56 138	
Tööjõukulud	-4 236	-4 261	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-34 068	-34 089	4
Muud ärikulud	0	-3 247	
Ärikasum (kahjum)	14 130	13 501	
Finantstulud ja -kulud	-4 283	-4 799	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 847	8 702	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 847	8 702	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 130	13 501	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34 068	34 089	
Kokku korrigeerimised	34 068	34 089	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 251	-632	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 546	-165	
Kokku rahavood äritegevusest	32 493	46 793	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	28 568	18 407	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 568	18 407	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-60 000	-60 000	
Makstud intressid	0	-5 808	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-60 000	-65 808	
Kokku rahavood	1 061	-608	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	582	1 190	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 061	-608	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 643	582	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	1 023	171 894	175 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)			8 702	8 702
31.12.2010	2 556	1 023	180 596	184 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 847	9 847
31.12.2011	2 556	1 023	190 443	194 022

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Balti Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Balti Kinnisvara arvestus- ja esitusvaluutaks on EUR. 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 hoituseid 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“.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete 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 vähendamisena.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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. Kuludesse 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 akumuliseeritud 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 arvatakse 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 neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

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 kulusi. 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 suurus 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	744	0	734
Üksikisiku tulumaks	0	128	0	128
Sotsiaalmaks	0	211	0	211
Kohustuslik kogumispension	0	15	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	27	0	27
Ettemaksukonto jääk	131		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	131	1 125	1	1 113

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	513	513		
Muud nõuded	9 706	9 706		
Kokku muud nõuded	10 219	10 219		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	28 569	28 569		
Intressinõuded	21 429	21 429		
Muud nõuded	13 091	13 091		
Kokku muud nõuded	63 089	63 089		

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	263 516	423 461	686 977
Akumuleeritud kulum	0	-228 537	-228 537
Jääkmaksumus	263 516	194 924	458 440
Amortisatsioonikulu		-34 089	-34 089
31.12.2010			
Soetusmaksumus	263 516	423 461	686 977
Akumuleeritud kulum	0	-262 626	-262 626
Jääkmaksumus	263 516	160 835	424 351
Ostud ja parendused		37 270	37 270
Amortisatsioonikulu		-34 068	-34 068
31.12.2011			
Soetusmaksumus	263 516	460 731	724 247
Akumuleeritud kulum		-296 694	-296 694
Jääkmaksumus	263 516	164 037	427 553

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kohustused seotud osapooltele	146 997	146 997					
Nordea pangalaen	90 000	90 000			3,637%		16.06.2013
Lühiajalised laenud kokku	236 997	236 997					
Laenukohustused kokku	236 997	236 997					

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kohustus seotud osapooltelt	146 997	146 997					
Lühiajalised laenud kokku	146 997	146 997					
Pikaajalised laenud							
AS Nordea Pank	150 000	60 000	90 000		3,334%	EUR	16.06.2013
Pikaajalised laenud kokku	150 000	60 000	90 000				
Laenukohustused kokku	296 997	206 997	90 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	4 459	3 372
Võlad töövõtjatele	192	192
Maksuvõlad	1 125	1 113
Muud võlad	2 620	2 173
Intressivõlad	2 620	2 173
Kokku võlad ja ettemaksed	8 396	6 850

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	40	40

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	113 943	111 236
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	113 943	111 236
Kokku müügitulu	113 943	111 236
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	66 420	77 653
Hooldusteenused	47 523	33 583
Kokku müügitulu	113 943	111 236

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	3 185	3 203
Sotsiaalmaksud	1 051	1 057
Kokku tööjõukulud	4 236	4 260
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	9 984	149 617	63 068	149 170

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Balti Kinnisvara (registrikood: 10152946) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	22.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 847
Kokku	190 443

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 847
Kokku	190 443

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66420	58.29%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	47523	41.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Juhan Kolk	35612242721		1278 EUR
Urmas Past	35503262711		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	diana@montecarlo.ee