

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Balti Kinnisvara

registrikood: 10152946

tänavatalu nimi, Ülikooli 12
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthumber: 51003

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7 305 959

faks: +372 7 305 910

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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

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 2010.a. kasumit 136 149 krooni.

Ettevõttes oli 2010.a. üks palgaline töötaja.

Ettevõtte juhatusele 2010.a. töötasu ei.makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 113	18 614	
Nõuded ja ettemaksed	987 122	1 243 645	2,3
Kokku käibevara	996 235	1 262 259	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6 639 650	7 173 026	5
Kokku põhivara	6 639 650	7 173 026	
Kokku varad	7 635 885	8 435 285	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 238 796	3 238 796	6
Võlad ja ettemaksed	107 183	103 936	4
Kokku lühiajalised kohustused	3 345 979	3 342 732	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 408 194	2 346 990	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 408 194	2 346 990	
Kokku kohustused	4 754 173	5 689 722	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	16 000	16 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 689 563	2 502 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 149	187 457	
Kokku omakapital	2 881 712	2 745 563	
Kokku kohustused ja omakapital	7 635 885	8 435 285	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 740 468	1 879 875	8
Mitmesugused tegevuskulud	-878 380	-946 547	
Tööjõukulud	-66 664	-63 584	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-533 376	-547 776	5
Muud ärikulud	-50 807	-21 130	
Ärikasum (-kahjum)	211 241	300 838	
Finantstulud ja -kulud	-75 092	-113 381	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	136 149	187 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 149	187 457	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	211 241	300 838
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	533 376	547 776
Muud korrigeerimised	0	-113 381
Kokku korrigeerimised	533 376	434 395
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 868	-56 551
Varude muutus	0	115 241
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 582	42 010
Kokku rahavood äritegevusest	732 167	835 933
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	288 000	50 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	288 000	50 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-938 796	-938 796
Makstud intressid	-90 872	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 029 668	-938 796
Kokku rahavood	-9 501	-52 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 614	71 477
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 501	-52 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 113	18 614

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	16 000	2 502 106	2 558 106
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			187 457	187 457
31.12.2009	40 000	16 000	2 689 563	2 745 563
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			136 149	136 149
31.12.2010	40 000	16 000	2 825 712	2 881 712

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Balti Kinnisvara 2010. 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 Eesti kroon. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 hoiuseid 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

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 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 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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 akumulieeritud 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 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 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 (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	11 492	0	12 433
Üksikisiku tulumaks	0	1 999	0	1 344
Sotsiaalmaks	0	3 300	0	2 200
Kohustuslik kogumispension	0	200	0	80
Töötuskindlustusmaksed	0	421	0	280
Ettemaksukonto jääk	21		529	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21	17 412	529	16 337

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	447 000	447 000		
Intressinõuded	335 294	335 294		
Muud nõuded	204 828	204 828		
Kokku muud nõuded	987 122	987 122		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	735 000	735 000		
Intressinõuded	312 518	312 518		
Muud nõuded	196 127	196 127		
Kokku muud nõuded	1 243 645	1 243 645		

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	52 763	57 591	
Võlad töövõtjatele	3 008	3 008	
Maksuvõlad	17 412	16 337	2
Muud võlad	34 000	27 000	
Intressivõlad	34 000	27 000	
Muud viitvõlad			
Kokku võlad ja ettemaksed	107 183	103 936	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	4 123 133	6 625 724	10 748 857
Akumuleeritud kulum	0	-3 028 055	-3 028 055
Jääkmaksumus	4 123 133	3 597 669	7 720 802
Amortisatsioonikulu		-547 776	-547 776
31.12.2009			
Soetusmaksumus	4 123 133	6 625 724	10 748 857
Akumuleeritud kulum	0	-3 575 831	-3 575 831
Jääkmaksumus	4 123 133	3 049 893	7 173 026
Amortisatsioonikulu		-533 376	-533 376
31.12.2010			
Soetusmaksumus	4 123 133	6 625 724	10 748 857
Akumuleeritud kulum	0	-4 109 207	-4 109 207
Jääkmaksumus	4 123 133	2 516 517	6 639 650

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	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	2 300 000	2 300 000					
Lühiajalised laenud kokku	2 300 000	2 300 000					
Pikaajalised laenud							
AS Nordea Pank	2 346 990	938 796	1 408 194		3,334%	EUR	16.06.2013
Pikaajalised laenud kokku	2 346 990	938 796	1 408 194				
Laenukohustused kokku	4 646 990	3 238 796	1 408 194				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kohustus seotud osapooltelt	2 300 000	2 300 000					
Lühiajalised laenud kokku	2 300 000	2 300 000					
Pikaajalised laenud							
AS Nordea Pank	3 285 786	938 796	2 346 990				
Pikaajalised laenud kokku	3 285 786	938 796	2 346 990				
Laenukohustused kokku	5 585 786	3 238 796	2 346 990				

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	40	40

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 740 468	1 879 875
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 740 468	1 879 875
Kokku müügitulu	1 740 468	1 879 875
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ruumide üür	1 215 000	1 110 000
Hooldusteenused	525 468	769 875
Kokku müügitulu	1 740 468	1 879 875

Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1.jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Ametlik üleminekukurss oli 15,6466 EEK/EUR. Sellest tulenevalt muutus alates 1.jaanuarist 2011 OÜ Balti Kinnisvara arvestusvaluuta euroks ning Ettevõtte konverteeris oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. Alates 2011.aastast hakatakse finantsaruandeid koostama ja esitama eurodes.

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	50 123	47 938
Sotsiaalmaksud	16 541	15 646
Kokku tööjõukulud	66 664	63 584
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	782 294	2 300 000	1 047 518	2 300 000

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Balti Kinnisvara (registrikood: 10152946) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	22.06.2011
URMAS PAST	Juhatuse liige	22.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 689 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 149
Kokku	2 825 712

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 689 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 149
Kokku	2 825 712

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1215000	69.81%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	525468	30.19%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Past	35503262711	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK
Juhan Kolk	35612242721	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305 959
Faks	+372 7305 910
E-posti aadress	diana@montecarlo.ee