

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2008

17ll 85704

clp

OÜ BALTI KINNISVARA

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2007

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2007

Ärinimi /või sihtasutuse nimi/ OÜ Balti Kinnisvara

Registrikood: 10152946

Aadress: Ülikooli 12 Tartu 51003

Telefon: 372 7 305 959

Faks: 372 7 305 910

Lisatud dokumendid :

- Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatuses liige Juhan Kolk



SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (Skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne (kaudne)	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksuvõlad ja ettemaksed	11
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Muud võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud tegevuskulud	13
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	13
Juhatuse liikmete allkirjad 2007.a majandusaasta aruandele	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15



OÜ Balti Kinnisvara 2007.a.
tegevusaruanne

OÜ Balti Kinnisvara tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja osutab kinnisvaraarenduse projektijuhtimise teenust.
OÜ Balti Kinnisvarale kuuluva kinnisvara haldamise ja hooldamise teenuse ostab OÜ Balti Kinnisvara teistelt firmadelt.
Käesoleval majandusaastal on OÜ Balti Kinnisvara prioriteediks 2006 aastal valminud korterite müük.
OÜ Balti Kinnisvara sai 2007.a. kasumit 427 259.- krooni
Ettevõttes oli 2007.a. üks palgaline töötaja.
Ettevõtte juhatusele 2007.a. töötasu ei makсутud.



Urmas Past

OÜ Balti Kinnisvara juhatuse liige



Juhan Kolk

OÜ Balti Kinnisvara juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust OÜ Balti Kinnisvara 2007.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ;
- OÜ Balti Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Juhan Kolk

Juhatuse liige

Urmas Past

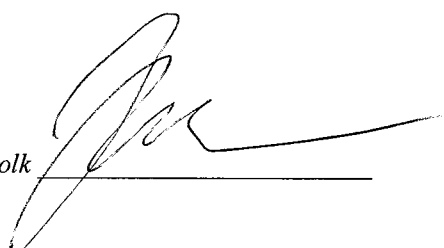
Juhatuse liige



Bilanss

Eesti kroonides

VARAD	Viide lisale	31.12.2007	31.12.2006
KÄIBEVARA			
Raha		56 621	321 710
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		222 080	341 244
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	3	1 310 753	1 929 184
<i>Maksude ettemaksed</i>	2	49	64 450
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		6 300	439
Kokku nõuded ja ettemaksed		1 539 182	2 335 317
KÄIBEVARA KOKKU		1 595 803	2 657 027
 PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	4	6 757 819	6 744 506
Materiaalne põhivara	5	1 625 999	1 846 835
PÕHIVARA KOKKU		8 383 818	8 591 341
 VARAD KOKKU		9 979 621	11 248 368
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	6	3 238 796	3 238 796
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		96 265	591 252
<i>Maksuvõlad</i>	2	6 111	34 285
<i>Saadud ettemaksed</i>	7	16 141	18 319
Kokku võlad ja ettemaksed		118 517	643 856
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		3 357 313	3 882 652
 PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused		4 224 582	5 163 378
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		4 224 582	5 163 378
KOHUSTUSED KOKKU		7 581 895	9 046 030
 OMAKAPITAL			
Osakapital	8	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		16 000	16 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 146 338	1 719 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)		195 388	427 259
OMAKAPITAL KOKKU		2 397 726	2 202 338
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		9 979 621	11 248 368



Kasumiaruanne (Skeem 1)

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	2007	2006
Müügitulu	9	2 533 262	4 703 334
Muud äritulud		0	53 662
Muud tegevuskulud	10	-1 482 186	-3 331 312
Tööjõukulud			
<i>Palgakulu</i>		-20 000	0
<i>Sotsiaalmaksed</i>		-6 600	0
Tööjõukulud kokku		-26 600	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-516 852	-516 852
Muud äriikulud		-8 200	-106 991
ÄRIKASUM		499 424	801 841
Finantstulud-ja kulud			
Intressikulud		-370 683	-368 007
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		0	-6 575
Muud finantstulud ja -kulud		66 647	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-304 036	-374 582
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		195 388	427 259
ARUANDEAASTA KASUM		195 388	427 259



Rahavoogude aruanne (kaudne)

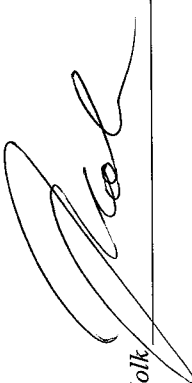
	Eesti kroonides	
	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	195 388	427 259
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	516 852	516 852
Nõuded ostjate vastu(+/-)	119 164	-106 554
Maksuvõlad (+/-)	30 366	-112 678
Võlgnevus tarnijatele (+/-)	-494 987	587 846
Viitvõlad (+/-)	-2 178	-32 831
Viitlaekumised ja ettemaksed (+/-)	-66 569	-53 138
Kokku rahavood äritegevusest	298 036	1 226 756
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringud	-309 329	0
Antud laenude tagastamine	685 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	375 671	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenu tagastamine	-938 796	-981 378
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-938 796	-981 378
Rahavood kokku	-265 089	245 378
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	321 710	76 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	56 621	321 710



Omakapitali muutuste aruanne

Eesti kroonides

	Oskapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	12 000	1 723 079	1 775 079
Aruandeaasta kasum	0	0	427 259	427 259
Reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Saldo 31.12.2006	40 000	16 000	2 146 338	2 202 338
Aruandeaasta kasum	0	0	195 388	195 388
Saldo 31.12.2007	40 000	16 000	2 341 726	2 397 726


Juhane Kolik

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

1. Üldpõhimõtted

OÜ Balti Kinnisvara 2007. 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsippiidest: majanduslikkuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiipidest.

OÜ Balti Kinnisvara arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon.

2. Finantsvarad

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.

2.1. Raha ja raha ekvivalendid

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“.

2.3. Nõuded

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.

3. Põhivara

3.1. Kinnisvarainvesteeringud

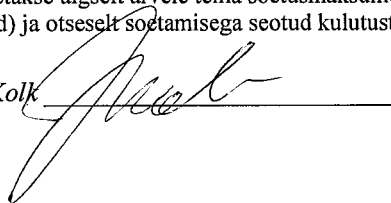
Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt 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.

3.2. Materiaalne 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 –

Juhatus liige Juhan Kolk



asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule eluale.

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

4. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel 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.

5. Tulude arvestus

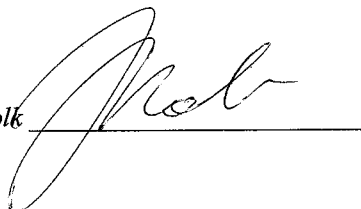
Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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.

6. Reservkapital

6.1. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastel puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal on reservkapitali kantud vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Lisa 2 Maksuvõlad ja ettemaksed

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	1 689	64 450	0
Sotsiaalmaks	0	2 640	0	14 788
Töötuskindlustus		72		
Kinnipeetud tulumaks		1 710		
Ettevõtte tulumaks	49	0	0	19 497
	49	6 111	64 450	34 285

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		Intressi- määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	
Laen seotud osapooltega	1 310 753	1 310 753	5 %

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		Intressi- määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	
Laen seotud osapooltega	1 929 184	1 929 184	5 %

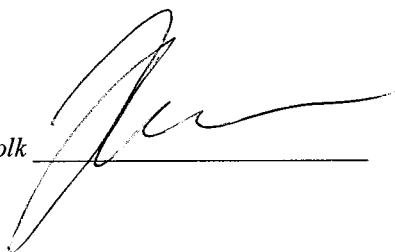
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 685 000	2 114 000
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	492 931	361 984
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 192 069	1 752 016

2006. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2006	6 744 506
parenduskulud	309 329
Kulum(-)	-296 016
Saldo 31.12.2007	6 757 819

Juhatuse liige Juhan Kolk



Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 951 014	2 951 014
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 951 014	2 951 014
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	1 104 179	1 104 179
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	220 836	220 836
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	1 325 015	1 325 015
Jääkmaksumus 31.12.2006	1 846 835	1 846 835
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 625 999	1 625 999

Lisa 6 Laenukohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			Intressi- määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kohustus seotud osapooltelt(lisa 14)	2 300 000	2 300 000	0	
Pikaajalised pangalaenu	5 163 378	938 796	4 224 582	6 644 %
s.h AS Nordea pank	5 163 378	938 796	4 224 582	6,644 %
Kokku	7 463 378	3 238 796	4 224 582	

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			Intressi- määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kohustus seotud osapooltelt(lisa 14)	2 300 000	2 300 000	0	
Pikaajalised pangalaenu	6 102 174	938 796	5 163 378	6 157 %
s.h AS Nordea pank	6 102 174	938 796	5 163 378	6,157 %
Kokku	8 402 174	3 238 796	5 163 378	

Lisa 7 Muud võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad	13 000	18 319
Muud võlad	3 141	0
Kokku	16 141	18 319

Juhatus liige Juhan Kõlk



Lisa 8 Osakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (tuhandetes kroonides)	40 000	40 000
Osakute arv (tk)	40	40
Osakute nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Lisa 9 Müügitulu

OÜ Balti Kinnisvara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Ruumide tüür (Eestis) (6820)	1 685 000	2 114 000
Vahendusteenus (Eestis)	0	2 029 152
Hooldusteenused (Eestis) (8110)	848 262	560 182
Kokku	2 533 262	4 703 334

Lisa 10 Muud tegevuskulud

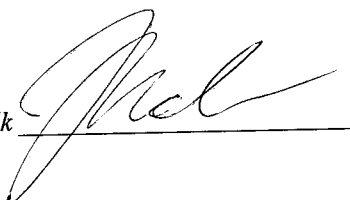
	2007	2006
Elekter	-332 292	-312 686
Maamaks	-79 721	-79 721
Reklaam	-514 280	-238 517
Projekteerimistöö	-181 151	-140 000
Vahendusteenus	0	-2 029 152
Muud teenused	-374 742	-531 236
Kokku	-1 482 186	-3 331 312

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Balti Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

Seotud osapooltele antud ja saadud laenud on toodud Lisas 3,6



Juhatuses liikmete allkirjad 2007.a majandusaasta aruandele

OÜ Balti Kinnisvara 2007.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
.....03.06.2008 .a. otsusega, allkirjastamine ...09.06.2008.a.

Juhatus:

Urmas Past

Juhatuses liige

Juhan Kolk

Juhatuses liige



Juhatuses liige Juhan Kolk



Kasumi jaotamise ettepanek

Eesti kroonides

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	2 146 338
Aruandeaasta puhaskasum	195 388
Jaotamata kasum kokku	2 341 726

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Urmas Past

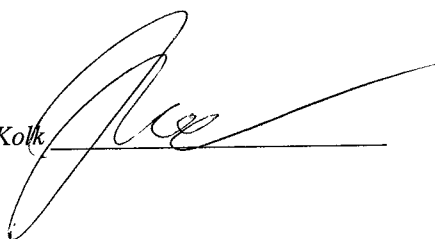
Juhatuse liige

Juhan Kolk

Juhatuse liige

Two handwritten signatures are shown, each on a horizontal line. The top signature is for Urmas Past and the bottom signature is for Juhan Kolk.

Juhatuse liige Juhan Kolk

A handwritten signature of Juhan Kolk is shown on a horizontal line.

OÜ Balti Kinnisvara juhatus ja osanikud
seisuga 01.06.2008.a.

OSANIKUD

	osaku väärtus	hääli
1. Urmas Past Isikukood: 35503262711 Tartu linn	20000	20
2. Juhan Kolk Isikukood: 35612242721 Tartu linn	20000	20

JUHATUS

1. Urmas Past
2. Juhan Kolk

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' followed by a long horizontal stroke.

OÜ Balti Kinnisvara
osanike koosoleku protokoll

Tartus,

03.06.2008.a.

Koosolekul osalesid OÜ Balti Kinnisvara (asukohaga Ülikooli 12, Tartu) osanikud Urmas Past (50%) ja Juhan Kolk (50%), kummalgi osanikul 20 häält. Koosoleku juhatajaks valiti Juhan Kolk ja protokollijaks Urmas Past.

Päevakord:

- 1) juhatuse ülevaade osäüingu tegevusest 2007 aastal;
- 2) 2007.a. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamise otsustamine.

1. Juhatuse liikmed Urmas Past ja Juhan Kolk andsid ülevaate osäüingu tegevusest 2007. aastal
2. Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada 2007.a. majandusaasta aruanne ja kanda 2007.a. puhaskasum suurusega 195 388.- krooni täies ulatuses jaotamata kasumi arvele.

Koosolek otsustas ühehäälselt:

1. **Kinnitada 2007.a. majandusaasta aruanne juhatuse poolt esitatud kujul;**
2. **Võtta 2007.a. majandusaasta 195 388.- krooni suurune kasum täies ulatuses arvele jaotamata kasumina.**

Koosoleku juhataja:



/Juhan Kolk/

Protokollija:



/Urmas Past/