

02.07.2007

1802 74425
88

Majandusaasta aruanne

OÜ BALTI KINNISVARA

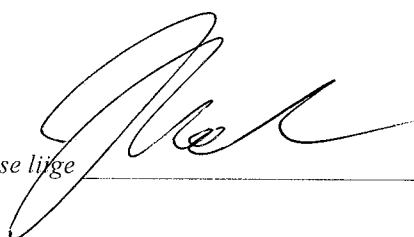
Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood 10152946
Aadress: 51003 Tartu Ülikooli 12
Telefon: 7 305 959
Faks: 7 305 910
Põhitegevusala Kinnisvara ost-müük
Tegevjuht Juhan Kolk

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksuvõlad ja ettemaksed	12
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Muud võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Omakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud tegevuskulud	14
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele	15
2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16



OÜ Balti Kinnisvara 2006.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 2006.a. kasumit 427 259.- krooni

Ettevõttes ei olnud 2006.a. palgalisi töötajaid.

Ettevõtte juhatusele 2006.a. töötasu ei makstud.



Urmas Past

OÜ Balti Kinnisvara juhatuse liige



Juhan Kolk

OÜ Balti Kinnisvara juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Balti Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Balti Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 30.aprill 2007.a



Juhatus liige
Urmas Past



Juhatus liige
Juhan Kolk



Juhatus liige

Bilanss

(kroonides)

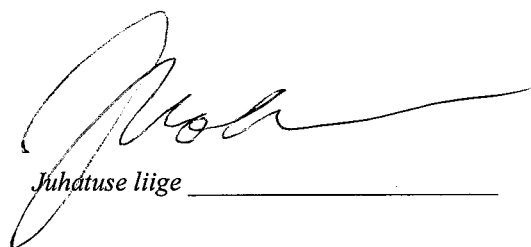
	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha		321 710	76 332
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		341 244	234 690
Muud lühiajalised nõuded	3	1 929 184	1 876 084
Maksude ettemaksed	2	64 450	0
Ettemaksed teenuste eest		439	401
Kokku nõuded ja ettemaksed		2 335 317	2 111 175
Käibevara kokku		2 657 027	2 187 507
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	6 744 506	7 040 522
Materiaalne põhivara	5	1 846 835	2 067 671
Põhivara kokku		8 591 341	9 108 193
AKTIVA (VARAD) KOKKU		11 248 368	11 295 700
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	3 238 796	3 281 376
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		591 252	3 406
Maksuvõlad	2	34 285	82 513
Saadud ettemaksed	7	18 319	51 150
Kokku võlad ja ettemaksed		643 856	137 069
Lühiajalised kohustused kokku		3 882 652	3 418 445
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		5 163 378	6 102 176
Pikaajalised kohustused kokku		5 163 378	6 102 176
KOHUSTUSED KOKKU		9 046 030	9 520 621
OMAKAPITAL			
Osakapital	8	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		16 000	12 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 719 079	1 215 908
Aruandeaasta kasum (kahjum)		427 259	507 171
OMAKAPITAL KOKKU		2 202 338	1 775 079
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		11 248 368	11 295 700



Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	9	4 703 334	1 867 551
Muud äritulud		53 662	54 225
Mitmesugused tegevuskulud		-3 331 312	-503 331
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-516 852	-516 852
Muud äriksulud		-106 991	-27 970
Äriksaum		801 841	873 623
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-368 007	-364 323
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-6 575	-2 215
Muud finantstulud ja -kulud		0	86
Finantstulud ja -kulud kokku		-374 582	-366 452
Kasum enne tulumaksustamist		427 259	507 171
Aruandeaasta puhaskasum		427 259	507 171



Juhdtuse liige _____

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		427 259	507 171
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		516 852	516 852
Nõuded ostjate vastu(+/-)		-106 554	-35 321
Maksuvõlad (+/-)		-112 678	64 082
Võlgnevus tarnijatele (+/-)		587 846	-30 887
Viitvõlad (+/-)		-32 831	38 718
Viitlaekumised ja ettemaksed (+/-)		-53 138	-53 501
Kokku rahavood äritegevusest		1 226 756	1 007 114
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenu tagastamine		-981 378	-981 397
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-981 378	-981 397
 Rahavood kokku		245 378	25 717
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		76 332	50 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		321 710	76 332



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	8 000	1 219 908	1 267 908
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	507 171	507 171
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	12 000	1 723 079	1 775 079
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	427 259	427 259
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	16 000	2 146 338	2 202 338

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Balti Kinnisvara 2006. 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 soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest [soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest] ...



Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).]

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

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

Juhatusel liige



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.

Kohustuslik reservkapital

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

Juhatuse liige



Lisa 2 Maksuvõlad ja ettemaksed

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	64 450	0	0	78 818
Sotsiaalmaks	0	14 788	0	0
Ettevõtte tulumaks	0	19 497	0	3 695
	64 450	34 285	0	82 513

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		Intressi- määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	
Laen seotud osapooltega	1 929 184	1 929 184	3-5 %
Kokku	1 929 184	1 929 184	

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		Intressi- määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	
Laen seotud osapooltega	1 876 084	1 876 084	3%
Kokku	1 876 084	1 876 084	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 114 000	1 222 000
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	361 984	189 992
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 752 016	1 032 008

2006. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	7 040 522
Kulum(-)	-296 016
Saldo 31.12.2006	6 744 506

Juhatusel liige



Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	2 951 014	2 951 014
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 951 014	2 951 014
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	883 343	883 343
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	220 836	220 836
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	1 104 179	1 104 179
Jääkmaksumus 31.12.2005	2 067 671	2 067 671
Jääkmaksumus 31.12.2006	1 846 835	1 846 835

Lisa 6 Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Laenud seotud osapooltelt(lisa 14)	2 300 000	2 300 000	0	0%
Pikaajalised pangalaenud	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	

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Laenud seotud osapooltelt(lisa 14)	2 300 000	2 300 000	0	0%
Pikaajalised pangalaenud	7 040 971	938 795	6 102 176	4,915 %
s.h AS Nordea pank	7 040 971	938 795	6 102 176	4,915 %
Tartu Maavalitsus	42 581	42 581	0	10%
Kokku	9 383 552	3 281 376	6 102 176	

Lisa 7 Muud võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Intressivõlad	18 319	13 574
Muud võlad	0	37 576
Kokku	18 319	51 150


 Juhatusel liige

Lisa 8 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
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:

	2006	2005
Ruumide üür (Eestis)	2 114 000	1 222 000
Vahendusteenus (Eestis)	2 029 152	0
Hooldusteenused (Eestis)	560 182	645 551
Kokku	4 703 334	1 867 551

Lisa 10 Muud tegevuskulud

	2006	2005
Elekter	312 686	304 555
Maamaks	79 721	79 721
Reklaam	238 517	0
Projekteerimistöö	140 000	0
Vahendusteenus	2 029 152	0
Muud teenused	531 236	119 055
Kokku	3 331 312	503 331

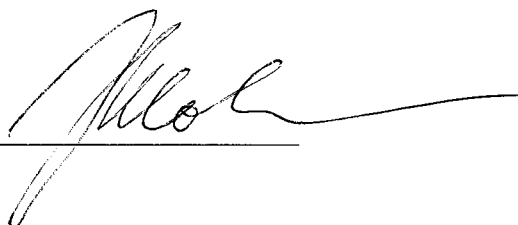
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

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

Juhatusel liige



Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

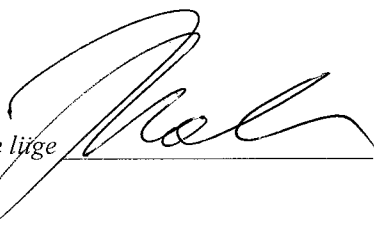
OÜ Balti Kinnisvara 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
20.04.2007, kinnitamine



Juhatuse liige
Urmas Past



Juhatuse liige
Juhan Kolk



Juhatuse liige

2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Balti Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum summas **427 259** krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasumisse 427 259 krooni

Juhatuse liige



OÜ Balti Kinnisvara juhatus ja osanikud
seisuga 30.04.2007.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 'Past' or similar, written in a cursive style.

OÜ Balti Kinnisvara
osanike koosoleku protokoll

Tartus,

30.04.2007.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 osaühingu tegevusest 2006 aastal;
- 2) 2006.a. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamise otsustamine.

1. Juhatuse liikmed Urmas Past ja Juhan Kolk andsid ülevaate osaühingu tegevusest 2006. aastal
2. Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada 2006.a. majandusaasta aruanne ja kanda 2006.a. puhaskasum suurusega 427 259.- krooni täies ulatuses jaotamata kasumi arvele.

Koosolek otsustas ühehäälselt:

1. Kinnitada 2006.a. majandusaasta aruanne juhatuse poolt esitatud kujul;
2. Võtta 2006.a. majandusaasta 427 259.- krooni suurune kasum täies ulatuses arvele jaotamata kasumina.

Koosoleku juhataja:

/Juhan Kolk/

Protokollija:

/Urmas Past/