

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

10.09.2009

373139 Gerli AASMÄE

## Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.jaanuar 2007

Aruandeaasta lõpp: 31.detsember 2007

## OÜ BALTIVARA

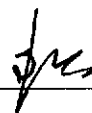
|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Äriregistri kood | 10879074         |
| Tänavanimi       | Pronksi tn.      |
| Maja number      | 7/9-69           |
| Linn             | Tallinn          |
| Postisihtnumber  | 10124            |
| Maakond          | Harjumaa         |
| Telefon:         | 51-60-245        |
| Faks:            | 606-2032         |
| Tegevjuht:       | Sergei Hlestakov |

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Omanike nimekiri

**Sisukord**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Sisukord .....                                               | 2  |
| Juhatuse deklaratsioon .....                                 | 3  |
| Tegevusaruanne 2007 .....                                    | 4  |
| Bilanss.....                                                 | 5  |
| Kasumiaruanne skeem 2 .....                                  | 6  |
| Omakapitali muutuse aruanne .....                            | 7  |
| Rahavoogude aruanne.....                                     | 8  |
| Lisad raamatupidamise aastaaruandele.....                    | 9  |
| Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused ..... | 9  |
| Lisa 2. Müügitulu.....                                       | 10 |
| Lisa 3. Raha ja pangakontod.....                             | 11 |
| Lisa 4. Maksud ja maksuviivised.....                         | 11 |
| Lisa 5. Nõuded ostjate vastu.....                            | 11 |
| Lisa 6. Kinnisvara investeeringud .....                      | 11 |
| Lisa 7. Materiaalne põhivara .....                           | 12 |
| Lisa 8. Pikaajalised kohustused .....                        | 12 |
| Lisa 9. Omakapital .....                                     | 12 |
| Majandusaasta aruande allkirjad.....                         | 13 |
| Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek .....                  | 14 |
| Omanike nimekiri .....                                       | 15 |

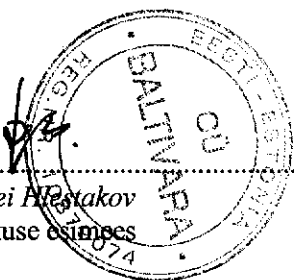


## Juhatusdeklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust OÜ Baltivara 31.12.2007.a. lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ Baltivara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Tallinnas, 18.juunil 2008.a.

  
Sergei Hlestakov  
Juhatusesimees

## Tegevusaruanne 2007

2007 aruandeaasta tegevuse põhivorm oli kinnisvara rentimine.

### Käive

2007. aastal oli OÜ Baltivara käive 3 009 080 krooni, mis on 85,83% suurem võrreldes eelmise aastaga. 2007.aasta palneeritakse käibe kasvu ca 30% ja seda peamiselt uute rentnike tänuseks.

OÜ Baltivara müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes on :  
68201- Enda või renditud kinnisvara üürileandmine käitus  
46699- Muude üld- ja eriotstarbeliste masinate ja seadmete hulгимүүк

### Investeeringud

2007.a. investeeris ettevõtte põhivaradesse üle 4,4 miljoni krooni.

### Töötajad

Töötajad 2007 aasta 31.detsembri seisuga ei ole vormistatud.

Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

2007. aastal oli OÜ Baltivara kasum 1 679 235 krooni, bilansimaht seisuga 31.12.2007.a. oli 16 765 697 krooni.

  
Sergei Hlestakov  
Juhatuse esimees

**Raamatupidamisbilanss**

Seisuga 31.12.2007

kroonides

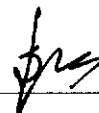
| <b>AKTIVA</b>                                                    |        | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevara</b>                                                 |        |                   |                   |
| 1. Raha ja pangakontod                                           | Lisa 3 | 42 631            | 770               |
| 2. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku                  |        | 0                 | 83 189            |
| 3. Nõuded ostjate vastu                                          | Lisa 5 | 148 005           | 0                 |
| 4. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded                            | Lisa 4 | 245 163           | 0                 |
| 5. Ettemaksed teenuste eest                                      |        | 9 912             | 0                 |
| <b>Käibevara kokku:</b>                                          |        | <b>445 711</b>    | <b>83 959</b>     |
| <b>Põhivara</b>                                                  |        |                   |                   |
| 6. Kinnisvarainvesteeringud                                      | Lisa 6 | 16 249 077        | 11 791 466        |
| 7. Materiaalne põhivara                                          | Lisa 7 |                   |                   |
| Muu inventar                                                     |        | 16 009            | 25 613            |
| Maa                                                              |        | 54 900            | 54 900            |
| Materiaalne põhivara kokku                                       |        | 70 909            | 80 513            |
| <b>Põhivara kokku:</b>                                           |        | <b>16 319 986</b> | <b>11 871 979</b> |
| <b>AKTIVA ( VARA ) KOKKU</b>                                     |        | <b>16 765 697</b> | <b>11 955 938</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                                   |        |                   |                   |
| <b>Kohustused</b>                                                |        |                   |                   |
| 8. Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil | Lisa 8 | 637 262           |                   |
| 9. Võlad hankijatele kokku                                       |        | 1 267 465         | 422 343           |
| 10. Maksuvõlad                                                   | Lisa 4 | 1 477             | 1 477             |
| 11. Viitvõlad kokku                                              |        | 0                 | 313 617           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                             |        | <b>1 906 204</b>  | <b>737 437</b>    |
| 12. Pikaajalised laenukohustused                                 |        | 4 376 003         | 2 414 246         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                             | Lisa 8 | <b>4 376 003</b>  | <b>2 414 246</b>  |
| <b>Kohustused kokku</b>                                          |        | <b>10 658 210</b> | <b>3 151 683</b>  |
| <b>Omakapital</b>                                                |        |                   |                   |
| 11. Osakapital nominaalväärtuses                                 | Lisa 9 | 400 000           | 400 000           |
| 12. Kohustuslik reservkapital                                    |        | 40 000            | 40 000            |
| 13. Eelmiste perioodide jaotamata kasum                          |        | 8 364 255         | 5 222 379         |
| 14. Aruandeaasta kasum                                           |        | 1 679 235         | 3 141 876         |
| <b>Omakapital kokku</b>                                          |        | <b>10 483 490</b> | <b>8 804 255</b>  |
| (kohustused ja omakapital)                                       |        |                   |                   |

**Kasumiaruanne**

Skeem II, kroonides

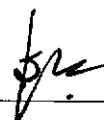
01. Jaanuar 2007.a. – 31. Detsember 2007.a.

|                                                   |        | 2007             | kroonides<br>2006 |
|---------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| 1. Realiseerimise netokäive                       | Lisa 2 | 3 009 080        | 1 619 267         |
| 2. Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu |        | 1 206 859        | 829 208           |
| <b>Brutokasum</b>                                 |        | <b>1 802 221</b> | <b>790 059</b>    |
| 3. Üldhaldukulud                                  |        | 308 377          | 41 274            |
| 4. Muud äritulud                                  |        | 380 000          | 2 520 000         |
| 5. Muud ärukulud                                  |        | 11 842           | 5 103             |
| <b>Ärikasum</b>                                   |        | <b>1 862 002</b> | <b>3 263 682</b>  |
| 6. Finantstulud                                   |        |                  |                   |
| 6.e. Muud intressi-ja finantstulud                |        | 103              | 448               |
| <b>Finantstulud kokku</b>                         |        | <b>103</b>       | <b>448</b>        |
| 7. Finantskulud                                   |        |                  |                   |
| 7.e. Intressikulud ja finantskulud                |        | 182 870          | 122 254           |
| <b>Finantskulud kokku</b>                         |        | <b>182 870</b>   | <b>122 254</b>    |
| <b>KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST</b>          |        | <b>1 679 235</b> | <b>3 141 876</b>  |
| <b>KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST</b>           |        | <b>1 679 235</b> | <b>3 141 876</b>  |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>          |        | <b>1 679 235</b> | <b>3 141 876</b>  |



**Omakapitali muutuse aruanne**

|                           | kroonides  |                              |                                           |                       |                   |
|---------------------------|------------|------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
|                           | Osakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Eelm.<br>perioodide<br>jaotamata<br>kasum | Aruandeaasta<br>kasum | Kokku             |
| <b>Seisuga 31.12.2005</b> | 400 000    | 40 000                       | 186 303                                   | 5 036 076             | <b>5 662 379</b>  |
| Aruandeaasta kasum        |            |                              |                                           | 3 141 876             | <b>3 141 876</b>  |
| <b>Seisuga 31.12.2006</b> | 400 000    | 40 000                       | 5 222 379                                 | 3 141 876             | <b>8 804 255</b>  |
| Aruandeaasta kasum        |            |                              |                                           | 1 679 235             | <b>1 679 235</b>  |
| <b>Seisuga 31.12.2007</b> | 400 000    | 40 000                       | 8 364 255                                 | 1 679 235             | <b>10 483 490</b> |



**Rahavoogude aruanne**

01. Jaanuar 2007.a.-31.12.2007.a.

|                                                     | 2007       | kroonides<br>2006 |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>A. Rahavood äritegevusest</b>                    |            |                   |
| Aruandeaasta puhaskasum                             | 1 679 235  | 3 141 876         |
| <u>Puhaskasumi korrigeerimised</u>                  |            |                   |
| -põhivara ja KV investeeringuse amortisatsioon      | 9 604      | 3 201             |
| <u>Puhaskasumi korrigeerimised kokku</u>            | 9 604      | 3 201             |
| <u>Äritegevusega seotud nõuete muutus</u>           |            |                   |
| -nõuded ostjate vastu                               | -148 005   | 29 500            |
| -maksude ettemaksud ja tagasinõuded                 | -245 163   |                   |
| -ettemakstud tulevaste perioodide kulud             | 73 277     | -82 354           |
| <u>Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku</u>     | -319 891   | -52 854           |
| <u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus</u>       |            |                   |
| -võlad hankijatele                                  | 845 122    | 392 772           |
| -maksuvõlad                                         | 0          | 1 445             |
| -viitvõlad                                          | -313 617   | 43 878            |
| <u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku</u> | 531 505    | 438 095           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                 | 1 900 453  | 3 530 318         |
| <b>B. Rahavood investeerimistegevusest</b>          |            |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                            | -4 457 611 | -3 491 466        |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus        | 0          | -28 814           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>       | -4 457 611 | -3 520 280        |
| <b>C. Rahavood finantseerimistegevusest</b>         |            |                   |
| Saadud laenud                                       | 2 599 019  | -91 400           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>      | 2 599 019  | -91 400           |
| <b>Rahavood kokku</b>                               | 41 861     | -81 362           |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>   | 770        | 82 132            |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                   | 41 861     | -81 362           |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>     | 42 631     | 770               |



## LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### LISA 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

OÜ Baltivara 2007.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvelduspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määruses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Baltivara 2007. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtunud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### **Arvestusprintsüübid ja hindamisalused.**

##### Välisvaluutas fikseeritud tehingud.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval

Ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümbe hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumisruandes kajastatud pereoodituluna ja kuluna.

##### Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadanud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

##### Kinnisvarainvesteeringud.

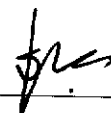
Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodiga. Õiglase väärtuse meetodil kajastavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivad kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud" / "Muud äritulud".

##### Materiaalne põhivara.

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000.00 krooni ka kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000.00 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmisele väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised: hooned – 1.3%, transpordivahendid – 20%, muu inventar, tööriistad, siseseadmed – 30%.

##### Kohustuslik reservkapital



Vastavalt eesti vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgide äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantstegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas oelvat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ka kõrge likviidsusega võlakirju.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varaseamtel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## LISA 2. REALISEERIMISE NETOKÄIVE TEGEVUSALADE JA GEOGRAAFILISES LÕIKES

2007.a. OÜ Baltivara neto realiseerimiskäive oli 3 009 080 krooni. Geograafilises lõikes neto realiseerimiskäive oli:

Eesti – 3 009 080 krooni.

|                  | kroonides        |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Tegevusalad      | 2007.a.          | 2006.a.          |
| Ostukaupade müük | 2 078 890        | 594 020          |
| Renditeenused    | 930 190          | 1 025 247        |
| <b>Kokku</b>     | <b>3 009 080</b> | <b>1 619 267</b> |

## LISA 3. RAHA JA PANGAKONTOD

kroonides

|                     | 31.12.2007   | 31.12.2006 |
|---------------------|--------------|------------|
| Sularaha kassas     | 0            | 0          |
| Raha arvelduskontol | 42631        | 770        |
| <b>Kokku</b>        | <b>42631</b> | <b>770</b> |

## LISA 4. MAKSUD JAMAKSUVIIVISED

kroonides

| Maksuliik         | 31.12.07      |             | 31.12.06     |             |
|-------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
|                   | ettemaks      | võlg        | ettemaks     | võlg        |
| Käibemaks         | 245163        | 0           | 83189        | 0           |
| Käibemaksu viivis | 0             | 1477        | 0            | 1477        |
| <b>Kokku</b>      | <b>245163</b> | <b>1477</b> | <b>83189</b> | <b>1477</b> |

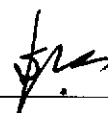
## LISA 5. NÕUDED OSTJATE VASTU

2007.a. ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei olnud.

## LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

kroonides

|               | Majandus-<br>aasta algul | Sissetulek       | Ümberhindlus   | Õiglane väärtus<br>31.12.07 |
|---------------|--------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| 1. Hoone      | 7 930 000                | 0                | 370 000        | 8 300 000                   |
| 2. Äripind I  | 2 890 000                | 0                | 10 000         | 2 900 000                   |
| 3. Äripind II | 971 466                  | 562 246          | 0              | 1 533 712                   |
| 4. Korter     | 0                        | 3 515 365        | 0              | 3 515 365                   |
| <b>Kokku</b>  | <b>11 791 466</b>        | <b>4 077 611</b> | <b>380 000</b> | <b>16 249 077</b>           |



## LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA

kroonides

| Põhivara liik             | Majandus-<br>aasta algul | Sissetulek | Põhivara<br>kulum | Jääkmaksumus<br>majandusaasta<br>lõpul |
|---------------------------|--------------------------|------------|-------------------|----------------------------------------|
| 1. Maa                    | 54 900                   | 0          | 0                 | 54 900                                 |
| 2. Muu inventaar          | 0                        | 28814      | 3201              | 25613                                  |
| Põhivara seisuga 31.12.06 | 54900                    | 28814      | 3201              | 80513                                  |
| 1. Maa                    | 54 900                   | 0          | 0                 | 54 900                                 |
| 2. Muu inventaar          | 28814                    | 0          | 9604              | 16009                                  |
| Põhivara seisuga 31.12.07 | 83 714                   | 0          | 12805             | 70 909                                 |

## LISA 8. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

|                                 | 31.12.2007       | 31.12.2006       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Juriidiline isik (pank), Laen 1 | 1 336 115        | 1 443 306        |
| Juriidiline isik, Laen 2        | 1 519 500        | 970 940          |
| Juriidiline isik (pank), Laen 3 | 1 897 952        | 0                |
| Füüsiline isik, Laen 4          | 259 698          | 0                |
| <b>Kokku</b>                    | <b>5 013 265</b> | <b>2 414 246</b> |

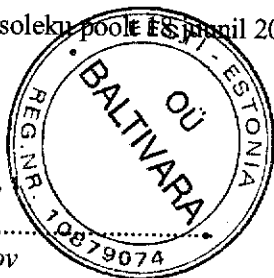
## LISA 9. OMAKAPITAL

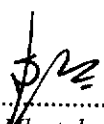
Seisuga 31.12.2007 koosneb OÜ Baltivara osakapital ühest osast nimiväärtusega 400 000 krooni, Mis on põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud osakapitali suurus.



# JUHATUSE ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Baltivara 2007 majandusaasta allkirjastamine 18.juunil 2008.a. (aruanne on kinnitatud  
Aksionäri koosoleku poolt 18.juunil 2008.a.)



  
Sergei Hlestakov  
Juhatuse esimees

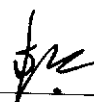
2007.a. KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

2007.a. aruandeaasta kasum

1 679 235 EEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk parast 2007.a.  
Majandusaasta kinnitamist

10 043 490 EEK



OÜ Baltivara

2007.a. majandusaasta aruanne

OÜ Baltivara

Reg.nr. 10879074

Pronksi 7/9-69 Tallinn 10124

OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 31.12.2007

| Osanike ees - ja<br>perekonnanimi | Isikukood   | Osade arv /<br>nimiväärtus             |
|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| Sergei Hlestakov                  | 36905310255 | 1 osa nimiväärtusega<br>400 000 krooni |

Juhatuse esimees Sergei Hlestakov .....

