

Majandusaasta aruanne

24

Liana Kaar

BALTIC REAL INVESTMENTS OÜ

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

Äriregistri kood 10098081
Aadress: Toompuestee 30, Tallinn
Telefon: 6400055
Faks: 6400077
Elektronpost info@balticreal.ee
Põhitegevusala Kinnisvaratehingud
Tegevjuht Dmitri Saveljev
Audiitor Rimess OÜ

Lisatud dokumendid 1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne [SKEEM I]	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Raha.....	14
Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid.....	14
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 5 Maksud.....	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 7 Sidusettevõtted	15
Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	16
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Materiaalne põhivara	17
Lisa 11 Kapitalirent	17
Lisa 12 Laenukohustused	18
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Muud võlad.....	19
Lisa 15 Omakapital.....	19
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud tegevuskulud	20
Lisa 18 Muud äritulud ja muud ärikulud	20
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad.....	20
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega.....	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele.....	21
1. AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	23

Tegevusaruanne

Ettevõtte iseloomustus

Baltic Real Investments OÜ (endine ärinimi kuni 19.04.2006 ERI Kinnisvara OÜ) on tegutsenud alates 1993. aastast. Alates 24.10.2003. a. on firma registreeritud osäühinguks.

Tegevuspiirkonnaks on Tallinn ja Harjumaa. Suhteliselt väikese raadiusega tegevuspiirkond väldib killustumist ja võimaldab keskenduda kvaliteetse ja professionaalse teenuse osutamisele. Baltic Real Investments OÜ tegeles enda omanduses olevatele büroo- ja elamispindale üürimise, haldusteenuste osutamisega ning kinnisvara arendustegevusega. Firma põhitähelepanu oli suunatud Toompuiestee 30 büroohoone haldamisele ja koostööle Roosikrantsi 2a asuva St. Barbara hotelli operaatorfirma Scandic Hotels Eesti ASga.

2006.a. võõrandati kaubamärk nr 17424 ERI Real Estate ja ärinimi ERI Kinnisvara OÜ firmale HAMPS Investeeringud OÜ.

2006. a. omandati 5,55 %ne osalus nimiväärtusega 100 000 krooni OÜs Keila-Joa Sadam (reg.kood 11296110) eesmärgiga tõsta firmale kuuluvate Keila-Joa kruntide väärtust sadama kasutamise võimalusega.

Baltic Real Investments OÜl on jätkuvalt 30%ne osalus nimiväärtusega 215 000 krooni osäühingus Hansagold (reg.kood 10332418).

Aruande koostamise ajaks omandati Scandic Hotels Eesti ASlt St. Barbara hotell koos inventari ja töölepingutega. Hotelli opereerimiseks on asutatud tütarfirma Roosikrantsi Hotell OÜ (reg.kood 11361907).

Baltic Real Investments OÜ peamised tegevusalad on:

- kinnisvara arendamine;
- büroo- ja eluruumide haldamine, üürile ja rendile andmine;
- kinnisvaratehingud, nende vahendus;
- olemasolevate hoonete ja muude objektide ehitamise, ja renoveerimise finantseerimine ning korraldamine ja nende haldamine.

2006.a. majandusaasta jooksul sooritatud tehingud ja tehtud tööd võib jagada tegevusalade kaupa:

Kinnisvara arendamine

Tallinna linnavalitsuse poolt 2002.a. väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne Roosikrantsi 2a asuva St. Barbara hotelli laiendamiseks oli aruandeperioodi lõpuks endiselt linnaehitusliku analüüsi vormistamise etapis. Detailplaneeringu koostamise tähtja edasilükkumise tingis naaberkrundi - Roosikrantsi 4 omaniku vahetus. Aruande koostamise ajaks on Roosikrantsi 4 omanik järjekordselt vahetunud, kellega on kokku lepitud detailplaneeringu koostamise ühine jätkamine.

Kentmanni 20a krt 33 ja pööningukorruse krt 36 eksklusiivseks elamis- või ateljeepinnaks väljaehitamise kava on endiselt jõus. Korterühistult Kentmanni 20a on ostetud krt 36 koos kehtiva ehitusloaga. Pärast korteriühistu poolset elamu remondikava kinnitamist on plaanis koostada vastav ehitusprojekt korterite nr 33 ja 36 väljaehitamiseks.

Keila vallas Meremõisa külas 2005.a. omandatud kaks kinnistut on plaanis arendada pärast MTÜ Meremõisa poolt tehnorajatiste (teed, vee- ja kanalisatsioonitrassid) renoveerimist.

Jätkub töö Tallinna kesklinnas olevate kinnistute ja Harju maakonna mereäärsete elamumaade omandamise ja arendustegevuse planeerimise küsimustes.

Ruumide haldamine, rendile ja üürile andmine

Baltic Real Investments OÜ omas aruandeperioodil ühte büroohoonet 9 üürnikuga, 3 üürnikku kahes korruselamus ja ühte hoonet ühe rentnikuga (Roosikrantsi Hotell OÜ). Ruumide haldamiseks ja üürnike

teenindamiseks on sõlmitud vastavate hooldus- ja ehitusfirmadega teenindus- ja töövõtulepingud. Firma palgal on haldusjuht. Toompuiestee 30 haldamisega tegeleb haldusfirma.

Kinnisvaratehingud, nende vahendus

Aruandeperioodil kinnisvaraalt vahendustegevust ei toimunud.

2007. aastal pöörata põhitähelepanu üüripindade kvaliteetsele haldusteenuse osutamisele. Jätkata St. Barbara hotelli juurdeehituse detailplaneeringu menetlemist koostöös Roosikrantsi 4 omanikuga. Koos St. Barbara hotelli opereeriva tütarfirmaga Roosikrantsi Hotell OÜ investeerida hotellihoone tehnosüsteemidesse arvestades juurdeehituse vajadustega.

Koostada Kentmanni 20a korteri 36 ehitusprojekt krt 33 ja 36 korter-ateljee väljaehitamiseks.

Suunata vabad finantssvahendid Tallinna kesklinnas ja Harju maakonnas ostetavate kinnisvaraobjektide arendustegevusse.

Osaleda perspektiivsete kinnisvaraobjektide enampakkumistes.

Baltic Real Investments OÜ juhatus koosneb ühest liikmest. Ettevõtte nõukogu esimehele Sven Sesterile on tasutud 2006. a hüvitist 97 587 krooni ja juhatuse liikmele Dmitri Saveljevile 98 000 krooni. Palgaliste töötajate arv Baltic Real Investments OÜs oli aruandeperioodi lõpul 5 inimest. Töötajate tasu üldsumma oli 276 772 krooni.

Majandusaasta peamised finantssuhtarvud

Puhaskasumi marginaal (Puhaskasum / Müügitulu) - 0,47;

Ärikasumimarginaal (Ärikasum / Müügitulu) – 0,50;

Omakapitali puhastootlus aastast (Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital) – 0,08;

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / Lühiajalised kohustused) - 5,13;

Omakapitali määr (Omakapital / Koguaktivad) – 0,94.

Dmitri Saveljev
Juhatuse liige

Juhatuse liige Dmitri Saveljev

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

Osaühingu Baltic Real Investments juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 – 21 toodud 2006. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Baltic Real Investments OÜ finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 11 juuni 2007. a., on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Baltic Real Investments OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas, 11. juuni 2007. a.

Dmitri Saveljev
Juhatuse liige

Juhatuse liige Dmitri Saveljev

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	3 700 336	3 644 913
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	9 900 933	6 570 800
Nõuded ja ettemaksed	4	603 617	1 230 233
Käibevara kokku		14 204 886	11 445 946
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	407 863	455 190
Kinnisvarainvesteeringud	9	30 742 065	31 847 325
Materiaalne põhivara	10	2 468 198	2 081 363
Põhivara kokku		33 618 126	34 383 878
AKTIVA (VARAD) KOKKU		47 823 012	45 829 824
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	102 299	251 808
Võlad ja ettemaksed	13	2 666 666	1 901 114
Lühiajalised kohustused kokku		2 768 965	2 152 922
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	122 940	222 965
Pikaajalised kohustused kokku		122 940	222 965
KOHUSTUSED KOKKU		2 891 905	2 375 887
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	15	22 000 000	22 000 000
Kohustuslik reservkapital		1 634 273	1 376 977
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		17 819 664	14 931 037
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 477 170	5 145 923
OMAKAPITAL KOKKU		44 931 107	43 453 937
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		47 823 012	45 829 824

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	16	7 437 115	7 545 346
Muud äritulud	18	628 141	948 814
Mitmesugused tegevuskulud	17	-1 909 082	-2 308 881
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-472 359	-367 909
Sotsiaalmaksud		-155 291	-120 990
Tööjõu kulud kokku		-627 650	-488 899
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-1 626 830	-1 574 107
Muud ärikulud	18	-3 699	-37 934
Ärikasum		3 897 995	4 084 339
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtetesse		-1 317 092	53 870
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteringutelt		1 503 515	1 403 578
Intressikulud		-32 569	-59 276
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		0	-509
Finantstulud ja -kulud kokku		153 854	1 397 663
Kasum enne tulumaksustamist		4 051 849	5 482 002
Tulumaks		-574 679	-336 079
Aruandeaasta puhaskasum		3 477 170	5 145 923

Rahavoogude aruanne[kaudmeetodil, alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 710 385	4 084 339
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	1 626 830	1 574 107
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		0	-568 212
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-152 749	82 135
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-95 937	-228 817
Makstud intressid		-32 569	-59 276
Makstud ettevõtte tulumaks		-450 227	-473 811
Kokku rahavood äritegevusest		4 605 733	4 410 465
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9, 10	-908 406	-822 876
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	9,10	0	200 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		-2 150 000	-1 000 000
Antud laenud		-280 000	-1 000 000
Antud laenude tagasimaksed		191 781	281 560
Saadud intressid		141 688	98 379
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 004 936	-2 242 937
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-23 800	-691 983
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	12	-221 234	-203 318
Makstud dividendid	15	-1 295 840	-1 378 240
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 545 374	-2 273 541
Rahavood kokku		55 423	-106 013
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	3 644 913	3 750 926
Raha ja raha ekvivalentide muutus		55 423	-106 013
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	3 700 336	3 644 913

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004				
Saldo 2004.a. aastaaruandes	22 000 000	1 215 851	16 192 163	39 408 014
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	5 145 923	5 145 923
Väljakulutatud dividendid	0	0	-1 100 000	-1 100 000
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	161 126	-161 126	0
Saldo seisuga 31.12.2005	22 000 000	1 376 977	20 076 960	43 453 937
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 477 170	3 477 170
Väljakulutatud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		257 296	-257 296	0
Saldo seisuga 31.12.2006	22 000 000	1 634 273	21 296 834	44 931 107

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Baltic Real Investments OÜ 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

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

Juhatuses liige Dmitri Saveljev

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. 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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

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 akumuleeritud 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
Muud masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3 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 netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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

Juhatuse liige Dmitri Saveljev

tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 dividendide maksumääraga 22/78 (kuni 31. detsember 2005 kehtis

Juhatuse liige Dmitri Saveljev

maksumäär 24/76 ning kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summat. 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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.

Lisa 2 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	13 800	99 614
Pangakontod	11 897	4 534
Sampo Likviidsusfondi osakud	609 251	595 668
Üleöödeposiit	3 065 388	2 945 097
Raha kokku	3 700 336	3 644 913

Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid

	31.12.2006	31.12.2005
<u>Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid</u>		
EVP	6 582	6 582
Võlakirjad (kauplemiseesmärgil soetatud)	9 894 351	6 564 218
Lühiajalised väärtpaberid õiglasest väärtuses kokku	9 900 933	6 570 800

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	125 743	218 173
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-88 124
Nõuded ostjate vastu kokku	125 743	130 049
Muud lühiajalised nõuded (lisa 8)	448 181	1 054 766
<i>Muud lühiajalised laenud</i>	<i>137 704</i>	<i>1 053 683</i>
<i>Intressid</i>	<i>11 955</i>	<i>1 083</i>
<i>Muud viitlaekumised</i>	<i>298 522</i>	<i>0</i>
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	29 693	45 418
Ettemaksed kokku	477 874	1 100 184
Nõuded ja ettemaksed kokku	603 617	1 230 233

Lisa 5 Maksud

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	18 871	0	68 363
Ettevõtte tulumaks	0	4 182	0	94 737
Üksikisiku tulumaks	0	5 413	0	5 826
Sotsiaalmaks	0	16 662	0	15 735
Kohustuslik kogumispension	0	400	0	307
Töötuskindlustusmaks	0	126	0	285
Ponetsiaalne maksukohustused	0	398 876	0	212 263
Kokku	0	444 530	0	397 515

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Sidusettevõtete osad (lisa 7)	0	317 092
Muud osad	150 000	0
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)	257 863	138 098
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	407 863	455 190

Lisa 7 Sidusettevõtted

2006. a omas Baltic Real Investments OÜ osalusi järgmistes sidusettevõtetes:

	Hansagold OÜ	KOKKU
Asukoht	Eesti	
	Juveelitood	
	ete ja ehete	
	müük	
Põhitegevusala		
Osaluse % seisuga 31.12.2004.a.	30	30
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis seisuga 31.12.2004.a.	263 222	263 222
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2004.a.	263 222	263 222
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum 2005.a.	53 870	53 870
Osaluse % seisuga 31.12.2005.a.	30	30
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis seisuga 31.12.2005	317 092	317 092
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2005	317 092	317 092
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum 2006.a.	-317 092	-317 092
Osaluse % seisuga 31.12.2006.a.	30	30
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis seisuga 31.12.2006.a.	0	0
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2006.a.	0	0

Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>				
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded sidusettevõtte vastu (lisa 19)	985	985	0	5%	2006
Muud nõuded	705 059	447 196	257 863	5-8%	2007
Kokku	706 044	448 181	257 863		
s.h pikaajalised nõuded	257 863				

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded sidusettevõtte vastu (lisa 19)	1 001 083	1 001 083	0	5%	2006
Muud nõuded	191 781	53 683	138 098	5%	2006
Kokku	517 700	1 054 766	138 098		
s.h pikaajalised nõuded	138 098				

Kõik ettevõtte pikaajalised nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2004	40 161 379
2005.s. jooksul soetatud	903 806
2005.a. jooksul müüdud	250 000
Soetusmaksumus 31.12.2005	40 815 185
Soetusmaksumus 31.12.2006	40 815 185
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	7 914 290
2005.a. arvestatud kulum	1 091 195
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	8 967 860
2006.a. arvestatud kulum	1 105 260
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	10 073 120
Jääkmaksumus 31.12.2004	32 247 089
Jääkmaksumus 31.12.2005	31 847 325
Jääkmaksumus 31.12.2006	30 742 065

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 18).

Lisa 10 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	3 877 496	853 560	4 731 056
Soetamine	529 657		529 657
sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetelt	0	0	10 000
Ettemaks põhivara eest		10 000	10 000
Mahakandmine (-)	-66 346	-40 000	-106 346
Soetusmaksumus 31.12.2005	4 340 807	823 560	5 164 367
Soetamine	918 406	0	918 406
Ettemaks põhivara eest	0	-10 000	-10 000
Mahakandmine (-)	-296 246		-306 246
Soetusmaksumus 31.12.2006	4 962 967	813 560	5 776 527
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	2 666 439	0	2 666 439
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	482 912	0	482 912
Mahakantud põhivara kulum (-)	-66 347	0	-66 347
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	3 083 004	0	3 083 004
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	521 571	0	521 571
Mahakantud põhivara kulum (-)	-296 244	0	-296 244
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	3 308 329	0	3 308 329
Jääkmaksumus 31.12.2004	1 211 057	853 560	2 064 617
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 257 803	823 560	2 081 363
Jääkmaksumus 31.12.2006	1 654 638	813 560	2 468 198

Lisa 11 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	600 162	600 162
Akumuleeritud kulum	-169 217	-169 217
Jääkmaksumus	430 945	430 945
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	600 162	600 162
Akumuleeritud kulum	-238 407	-238 407
Jääkmaksumus	361 755	361 755

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 12.

Juhatus liige Dmitri Saveljev

Lisa 12 Laenukohustused

<i>Tagasimakse tähtaeg</i>					
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta Tagasimakse jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenud	2 274	0	2 274	2008	2,75% + 6 kuu EURIBOR
<i>s.h AS Sampo pank</i>	2 274	0	2 274	2008	2,75% + 6 kuu EURIBOR
Kapitalirendikohustused	218 015	97 349	120 666	2009	5,6%
Lühiajalised laenud	4 950	4 950	0	2007	8%
Kokku	225 239	102 299	122 940		
s.h pikaajaline laenukohustus	122 940				

<i>Tagasimakse tähtaeg</i>					
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta Tagasimakse jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenud	2 274	2 274	0	2008	2,75% + 6 kuu EURIBOR
<i>s.h AS Sampo pank</i>	2 274	2274	0	2008	2,75% + 6 kuu EURIBOR
Kapitalirendikohustused	439 249	221 234	218 015	2009	5-6%
Lühiajalised laenud	33 250	28 300	4 950	2007	8%
Kokku	474 773	251 808	222 965		
s.h pikaajaline laenukohustus	225 239				

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 18.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	100 123	128 925
Võlad töövõtjatele	125 073	88 329
Maksuvõlad (lisa 5)	444 530	397 516
Muud võlad (lisa 14)	1 519 332	736 329
Saadud ettemaksed	477 608	550 015
Võlad ja ettemaksed kokku	2 666 666	1 901 114

Lisa 14 Muud võlad

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Dividendivõlad osanikule	1 364 800	1 364 800	2007
Muud võlad	154 532	154 532	2007
Kokku	1 519 332	1 519 332	

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Dividendivõlad osanikule	660 640	660 640	2006
Muud võlad	75 689	75 689	2006
Kokku	736 329	736 329	

Kõik muud võlad on intressita ja ilma tagatiseta. Pikaajalisi intressita kohustusi on diskonteeritud sisemise intressimääraga 8%.
Kõik võlad on Eesti kroonides.

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	22 000 000	22 000 000
Osakute arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus (kroonides)	100	100

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2006 moodustas 21 123 tuhat krooni (2005 vastavalt 17 820 tuhat).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 16 476 tuhat krooni (2005 vastavalt 13 721 tuhat) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 22/78 (kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 4 647 tuhat krooni (2005 vastavalt 4 099 tuhat).

Lisa 16 Müügitulu

Baltic Real Investments OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	7 437 115	7 545 346
Kokku	7 437 115	7 545 346

Baltic Real Investments OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2006	2005
Üüritulu	7 437 115	7 545 346
Kokku	7 437 115	7 545 346

Lisa 17 Muud tegevuskulud

	2006	2005
Kulud seotud põhivaradega	1 260 681	1 556 155
sh põhivara hooldus -ja remondikulud	699 235	771 528
Teenused	320 255	395 965
Väikevahendid	133 154	152 895
Muud	194 992	203 866
Muud tegevuskulud kokku	1 909 082	2 308 881

Lisa 18 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2006	2005
Kinnisvaramüügist saadud tulu	0	580 587
Saadud äritulu kohustuste tähtaja aegumise tõttu	0	266 495
Saadud tulu teenuste edasimüügist	93 319	99 632
Saadud äritulu projekti juhtimise eest	0	2 100
Saadud kasum kaubamärgi müügist	532 824	0
Muud äritulud	1 998	0
Muud äritulud kokku	628 141	948 814

Muud ärikulud	2006	2005
Liikmemaksud	-3 000	-3 000
Kahjum põhivara müügist	0	-12 375
Maksude nõuete mahakandmine	0	-21 522
Muud äritulud	-699	-1 037
Muud äritulud kokku	-3 699	-37 934

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

Sampo Panga poolt saadud laenu (31. detsembri 2006 seisuga 2 274 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistutele bilansilise väärtusega 10 000 000 krooni.
Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2005.

Hansapank AS-ga on hüpoteek summas 13 000 th.krooni hoonestusõigusele Roosikrantsi 2a, Tallinn. Hüpoteeki on võimaliku pangalaenu tagatisena.

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

Baltic Real Investments OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

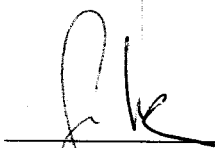
- sidusettevõtteid;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

2005.a. Baltic Real Investments OÜ poolt oli väljastatud laen OÜ-le Hansagold summas 1 000 000 krooni aasta intressiga 5,26%. Seoses sellega, et Hansagold OÜ ei ole suutnud Baltic Real Investments OÜle tagasi maksta laenu 1 000 000 kr, oli see maha kantud finantskuludesse. Arvestades Hansagold OÜ 2006.a. aastaaruandest nähtuvat suurt kahjumit, on finantsinvesteeringud Hansagold OÜgu osakutesse Baltic Real Investments OÜ bilansist maha kantud.

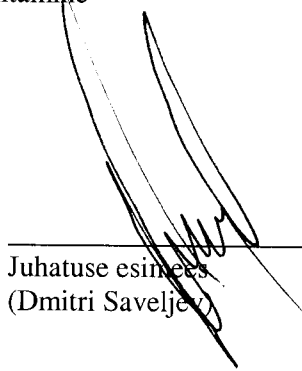
Juhatuse liige Dmitri Saveljev

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

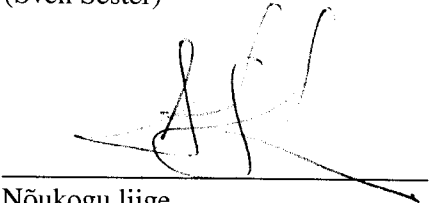
Baltic Real Investments OÜ 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 11.juuni 2007, kinnitamine



Nõukogu esimees
(Sven Sester)



Juhatusesimees
(Dmitri Saveljev)



Nõukogu liige
(Kaljo Kahro)

Nõukogu liige
(Alis Möll)



Juhatusesimees Dmitri Saveljev

Audiitori järeldusotsus

Baltic Real Investments OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Baltic Real Investments OÜ 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 47 823 012 krooni ja finantstulemuseks 3 477 170 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Baltic Real Investments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 27.juunil 2007.a.

Eva Veinberg
Vannutatud audiitor



2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Baltic Real Investments OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum summas 3 477 170 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali 173 859 krooni
2. jaotamata kasumisse 1 303 311 krooni

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku maksta aktsionäridele jaotamata kasumist dividende summas 2 000 000 krooni.

Baltic Real Investments OÜ osanike nimekiri

seisuga 31. detsember 2006.a.

Nimi	Reg. nr., isikukood	Aadress	Osakute arv	Summa
OÜ Adelves	10198374	Maakri 28, Tallinn	478 720	4 787 200 EEK
Dmitri Saveljev	i.k. 36301170323	Kentmanni 20a-30, Tallinn	1 721 280	17 231 280 EEK
			2 200 000 osakud	22 000 000 EEK