

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Balti Kinnisvara

registrikood: 10152946

tänavatalu nimi, Ülikooli 12
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthumber: 51003

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7305 959

faks: -372 7305 910

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Muud nõuded	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Muud võlad	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Balti Kinnisvara tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja osutab kinnisvaraarenduse projektijuhtimise teenust.

OÜ Balti Kinnisvarale kuuluva kinnisvara haldamise ja hooldamise teenuse ostab OÜ Balti Kinnisvara teiselt firmadelt.

Jätkuvalt tegeleb OÜ Balti Kinnisvara 2006.a. valminud korterite müügiga.

OÜ Balti Kinnisvara sai 2009.a. kasumit 187 457 krooni.

Ettevõttes oli 2009.a. üks palgaline töötaja.

Ettevõtte juhatusele 2009.a. töötasu ei.makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust OÜ Balti Kinnisvara 2009.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 rahavoogused;
- OÜ Balti Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	18 614	71 477
Nõuded ja ettemaksed	1 243 645	1 237 094
Kokku käibevara	1 262 259	1 308 571
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	5 856 458	6 430 880
Materiaalne põhivara	1 316 568	1 405 163
Kokku põhivara	7 173 026	7 836 043
Kokku varad	8 435 285	9 144 614
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 238 796	3 238 796
Võlad ja ettemaksed	103 936	61 926
Kokku lühiajalised kohustused	3 342 732	3 300 722
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 346 990	3 285 786
Kokku pikaajalised kohustused	2 346 990	3 285 786
Kokku kohustused	5 689 722	6 586 508
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	16 000	16 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 502 106	2 341 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 457	160 380
Kokku omakapital	2 745 563	2 558 106
Kokku kohustused ja omakapital	8 435 285	9 144 614

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	1 879 875	2 300 432
Mitmesugused tegevuskulud	-946 547	-1 232 608
Tööjõukulud	-63 584	-65 886
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-547 776	-547 776
Muud ärikulud	-21 130	
Ärikasum (-kahjum)	300 838	454 162
Finantstulud ja -kulud	-113 381	-293 782
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	187 457	160 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 457	160 380

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	300 838	454 162
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	547 776	547 776
Muud korrigeerimised	-113 381	-293 782
Kokku korrigeerimised	434 395	253 994
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-56 551	4 473
Varude muutus	115 241	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	42 010	-58 977
Kokku rahavood äritegevusest	835 933	653 652
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	50 000	300 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	50 000	300 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-938 796	-938 796
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-938 796	-938 796
Kokku rahavood	-52 863	14 856
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 477	56 621
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-52 863	14 856
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 614	71 477

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	16 000	2 341 726	2 397 726
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			160 380	160 380
31.12.2008	40 000	16 000	2 502 106	2 558 106
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			187 457	187 457
31.12.2009	40 000	16 000	2 689 563	2 745 563

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Balti Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Balti Kinnisvara arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Finantsvarade oste ja müüke on järjepidevalt kajastatud tehingu väärtuspäeval, s.o päeval, mil OÜ Balti Kinnisvara saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga (vt punkt 5.2.) soetusmaksumuses miinus amortisatsioon.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse 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 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

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu 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.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		49	
Käibemaks	12 433	2 385	
Üksikisiku tulumaks	1 344		1 172
Sotsiaalmaks	2 200		1 980
Kohustuslik kogumispension	80		80
Töötuskindlustusmaksed	280		55
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 337	2 434	3 287

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 047 518	1 047 518		
Muud nõuded	196 127	196 127		
Kokku muud nõuded	1 243 645	1 243 645		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 059 768	1 059 768		
Muud nõuded	177 326	177 326		
Kokku muud nõuded	1 237 094	1 237 094		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	7 632 554	7 632 554
Akumuleeritud kulum	-874 735	-874 735
Jääkmaksumus	6 757 819	6 757 819
Amortisatsioonikulu	-326 939	-326 939
31.12.2008		
Soetusmaksumus	7 632 554	7 632 554
Akumuleeritud kulum	-1 201 674	-1 201 674
Jääkmaksumus	6 430 880	6 430 880
Amortisatsioonikulu	-574 422	-574 422
31.12.2009		
Soetusmaksumus	7 632 554	7 632 554
Akumuleeritud kulum	-1 776 096	-1 776 096
Jääkmaksumus	5 856 458	5 856 458

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	2 951 014	2 951 014
Akumuleeritud kulum	-1 325 015	-1 325 015
Jääkmaksumus	1 625 999	1 625 999
Amortisatsioonikulu	-220 836	-220 836
31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 951 014	2 951 014
Akumuleeritud kulum	-1 545 851	-1 545 851
Jääkmaksumus	1 405 163	1 405 163
Amortisatsioonikulu	-88 595	-88 595
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 951 014	2 951 014
Akumuleeritud kulum	-1 634 446	-1 634 446
Jääkmaksumus	1 316 568	1 316 568

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

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

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Kokustus seotud osapooltelt	2 300 000	2 300 000		
Lühiajalised laenud kokku	2 300 000	2 300 000		
Pikaajalised võlakirjad				
AS Nordea Pank	4 224 582	938 796	3 285 786	
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 224 582	938 796	3 285 786	
Laenukohustused kokku	6 524 582	3 238 796	3 285 786	

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	27 000	27 000		
Muud viitvõlad	3 008	3 008		
Muud võlad	73 929	73 929		
Kokku muud võlad	103 937	103 937		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	20 000	20 000		
Muud viitvõlad	3 078	3 078		
Muud võlad	38 848	38 848		
Kokku muud võlad	61 926	61 926		

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	40	40

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 879 875	2 300 432
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 879 875	2 300 432
Kokku müügitulu	1 879 875	2 300 432
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Ruumide üür	1 110 000	1 257 000
Hooldusteenused	769 875	1 043 432
Kokku müügitulu	1 879 875	2 300 432

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	47 938	49 538
Sotsiaalmaksud	15 646	16 348
Kokku tööjõukulud	63 584	65 886

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 047 518	2 300 000	1 059 768	2 300 000

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Balti Kinnisvara (registrikood: 10152946) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PAST	Juhatuse liige	22.06.2010
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	23.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 502 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 457
Kokku	2 689 563

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 502 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 457
Kokku	2 689 563

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1110000	59.05%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	769875	40.95%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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