

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Balti Kinnisvaraarenduse OÜ**registrikood:** 10733175

tänava/talu nimi, Narva tn 32

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44311

telefon: +372 5165569

e-posti aadress: tiit.moik@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Intressitulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ on ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara arenduse ja müügiga.

2017.aastal müüdi kaks elamukrunti ja osa kinnistust.(2016: üks elamukrunt)

Tulud, kulud ja kasum

2017.aastal oli ettevõtte müügitulu 52,8 tuhat eurot (2016 :19,2 tuhat eurot).

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ lõpetas 2017.aasta majandusaasta kahjumiga 1,1 tuhat eurot (2016: kahjum 1,4 tuhat eurot).

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on leida võimalusi soetatud kruntide müügiks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 501	5 229	2
Nõuded ja ettemaksed	23 521	23 524	
Nõuded ostjate vastu	23 521	23 524	15
Kokku varud	614 849	664 560	
Müügiks ostetud kaubad	614 849	664 560	1
Kokku käibevarad	668 871	693 313	
Kokku varad	668 871	693 313	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 000	36 000	5
Võlad ja ettemaksed	52 337	50 678	
Võlad tarnijatele	319	308	
Võlad töövõtjatele	141	141	
Maksuvõlad	147	147	3
Muud võlad	51 730	50 082	13,15
Kokku lühiajalised kohustised	63 337	86 678	
Kokku kohustised	63 337	86 678	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	77 652	77 652	7
Ülekurss	373 882	373 882	
Kohustuslik reservkapital	2 588	2 588	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 513	153 899	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 101	-1 386	
Kokku omakapital	605 534	606 635	
Kokku kohustised ja omakapital	668 871	693 313	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	52 763	19 167	8
Muud äritulud	0	3 954	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 711	-16 680	10
Mitmesugused tegevuskulud	-418	-2 127	11
Tööjõukulud	-2 087	-2 275	12
Ärikasum (kahjum)	547	2 039	
Intressitulud	0	3	14
Intressikulud	-1 648	-3 428	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 101	-1 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 101	-1 386	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks.

Tulenevalt eeltoodust on 2017.aastal koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes:

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis kassa ja arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Edaspidi kajastatakse varusid nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varudena on bilansis kajastatud müügiks ostetud kinnisvarad. Arendatavate kinnistute kajastamisel ja bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalset hindamist üksikute objektide lõikes.

Varud on kajastatud bilansis soetusmaksumuses, kuna nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.(Lisa 4).

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed	5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

2017. aastal kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis oleks kaasnenud dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 6.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamise hetk omandiõiguse ülemineku hetkega. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev – ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanik;
- kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande kuupäeva, 31. detsembri 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	11 541	3 227
Kassa	18 960	2 002
Kokku raha	30 501	5 229

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	50	50
Sotsiaalmaks	86	86
Kohustuslik kogumispension	5	5
Töötuskindlustusmaksed	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	147	147

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 1.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõttelt saadud lühiajaline laen	11 000	11 000			5	EUR	31.12.2018	15
Lühiajalised laenud kokku	11 000	11 000						15
Laenukohustised kokku	11 000	11 000						15

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõttelt saadud lühiajaline laen	36 000	36 000			5	EUR	31.12.2017	15
Lühiajalised laenud kokku	36 000	36 000						15
Laenukohustised kokku	36 000	36 000						15

Emaettevõttelt on saadud lühiajaline laen kinnisvaraarenduseks.

2017.aastal maksti emaettevõttele laenu tagasi 25 000 eurot (2016: 50 007).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	121 130	122 010	
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	30 282	30 503	
Teise ettevõtte laenu tagamine	65 000	65 000	15
Kokku tingimuslikud kohustised	216 412	217 513	

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate dividendide ja kasumiaruandes

kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumi summat seisuga 31.12.2017.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ on sõlminud 2016.aastal hüpoteegi seadmise lepingu AS Citadele banka kasuks summas 65 tuhat eurot, millega tagab teise ettevõtte laenu.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	77 652	77 652
Osade arv (tk)	2	2
Balti Kinnisvaraarenduse OÜ osakapital koosneb kahest osast, millest üks osa on nimiväärtusega 51 768 eurot ja teine 25 884 eurot. Põhikirja kohaselt on Balti Kinnisvaraarenduse OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 63 912 eurot ja maksimumsuuruseks 255 647 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 763	19 167
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 763	19 167
Kokku müügitulu	52 763	19 167
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	52 763	19 167
Kokku müügitulu	52 763	19 167

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Traavid, viivised ja hüvitised	0	3 954
Kokku muud äritulud	0	3 954

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	49 711	15 524
Muud	0	1 156
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	49 711	16 680

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	387	413
Mitmesuguste ostetud teenuste kulud	31	1 714
Kokku mitmesugused tegevuskulud	418	2 127

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 560	1 700
Sotsiaalmaksud	527	575
Kokku tööjõukulud	2 087	2 275
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	1 648	3 428	15
Kokku intressikulud	1 648	3 428	

Emaettevõttelt saadud laenu eest arvestatud intresside tagasimaksmise tähtaeg on 31.12.2018.

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud intressitulud	0	3
Kokku intressitulud	0	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ I.S.P.K.AUTO
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		62 730		86 082
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 000		23 000	

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
OÜ I.S.P.K.AUTO	25 000	5	EUR	31.12.2018

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
OÜ I.S.P.K.AUTO	50 007	5	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2016
	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 167

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ ei ole aruandeaastal maksnud tasusid juhatuse liikmetele.

Kohustuste saldo koosneb laenuvõlgnevusest 11 000 eurot (2016: 36 000 eurot) (Lisa 5) ja intresside võlgnevusest 51 730 eurot (2016: 50 082 eurot). (Lisa 13)

2017.aastal on emaettevõttele laenu tagasi makstud 25 000 eurot (2016: 50 007 eurot). (Lisa 5)

Nõuete saldo koosneb juhatuse liikmele müüdud kinnistu võlgnevuse summast.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ poolt on tagatud juhatuse liikmega seotud äriühingu laenu summas 65 000 krooni. (Lisa 6)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2018

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10733175) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT MOIK	Juhatuse liige	15.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 101
Kokku	151 412
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 412
Kokku	151 412

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 101
Kokku	151 412
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 412
Kokku	151 412

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	52763	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maaris Šveters	35801045239		25884 EUR (Lihtomand)
Osaühing I.S.P.K.AUTO	10133541		51768 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5165569
E-posti aadress	tiit.moik@mail.ee