

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Muud nõuded	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Muud võlad	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 14 Osakapital	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2015.aastal ei õnnestunud elamukrunte ja ühte osa paarismajast müüa.

Tulud, kulud ja kasum

2015.aastal ettevõtte müügitulu ei saanud.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ lõpetas 2015.aasta majandusaasta kahjumiga 11,1 tuhat eurot (2014: kahjum 13,3 tuhat eurot).

Investeeringud

2015.aastal ettevõtte ei teinud investeeringuid materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamiseks.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks Balti Kinnisvaraarenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on soetatud kruntide ja ehitatud elamu müük.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 314	39 271	2
Nõuded ja ettemaksed	49 012	85 631	3,4,7
Varud	671 185	671 185	5
Kokku käibevara	741 511	796 087	
Kokku varad	741 511	796 087	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	86 007	136 007	9
Võlad ja ettemaksed	47 483	40 947	10,6,11,12
Kokku lühiajalised kohustused	133 490	176 954	
Kokku kohustused	133 490	176 954	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	77 652	77 652	14
Ülekurss	373 882	373 882	
Kohustuslik reservkapital	2 588	2 588	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 011	178 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 112	-13 306	
Kokku omakapital	608 021	619 133	
Kokku kohustused ja omakapital	741 511	796 087	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-423	-399	15
Tööjõukulud	-4 175	-4 071	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 598	-4 470	
Intressikulud	-6 519	-8 843	17
Muud finantstulud ja -kulud	5	7	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 112	-13 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 112	-13 306	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 598	-4 470	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-181	251	3,4,20
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	-86	10,20
Kokku rahavood äritegevusest	-4 762	-4 305	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	36 800	35 250	7
Laekunud intressid	5	7	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	36 805	35 257	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-50 000	-50 000	9,19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-50 000	-50 000	
Kokku rahavood	-17 957	-19 048	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 271	58 319	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 957	-19 048	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 314	39 271	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	77 652	373 882	2 588	178 317	632 439
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	77 652	373 882	2 588	178 317	632 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-13 306	-13 306
31.12.2014	77 652	373 882	2 588	165 011	619 133
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	77 652	373 882	2 588	165 011	619 133
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-11 112	-11 112
31.12.2015	77 652	373 882	2 588	153 899	608 021

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ 2015.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.

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

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 ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode 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. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kuludesse kandmisel konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varudena on bilansis kajastatud müügiks ostetud kinnisvarad. Arendatavate kinnistute kajastamisel ja bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalset hindamist üksikute objektide lõikes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed	5 aastat

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Kõik finantskohustused 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 maksmisele kuulavas summas.

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustused on need kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline ja mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Tingimuslikest kohustustest on antud ülevaade raamatupidamise aastaaruande lisa 13.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

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. Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

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.

2015. aastal kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 (2014: 21/79) netodividendidena väljamakstud summast.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis oleks kaasnenud dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisa 13.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil- äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otse-meetodil.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2015 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	21 314	39 271
Kokku raha	21 314	39 271

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	466	466	4
Ostjatelt laekumata arved	466	466	4
Muud nõuded	48 546	48 546	7
Viitlaekumised	48 546	48 546	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 012	49 012	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	285	285	4
Ostjatelt laekumata arved	285	285	4
Muud nõuded	85 346	85 346	7
Viitlaekumised	85 346	85 346	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 631	85 631	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	466	285	3
Kokku nõuded ostjate vastu	466	285	3

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Edasimüügiks soetatud kinnisvarandavad kinnistud	671 185	671 185
Kokku varud	671 185	671 185

Varude summa koosneb edasimüügiks soetatud kinnisvara maksumusest.

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

2015.aastal ei ole varude allahindlust tehtud.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	100	88
Sotsiaalmaks	172	137
Kohustuslik kogumispension	10	8
Töötuskindlustusmaksed	13	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	295	244

Lisa 10

Lisa 7 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Viitlaekumised	48 546	48 546	31.12.2016	3
Kokku muud nõuded	48 546	48 546		3
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Viitlaekumised	85 346	85 346	31.12.2015	3
Kokku muud nõuded	85 346	85 346		3

Muude lühiajaliste nõuete tagatiseks on seatud üks hüpoteek Balti Kinnisvaraarenduse OÜ kasuks summas 95 tuhat eurot.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	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	86 007	86 007			5	EUR	31.12.2016	19
Lühiajalised laenud kokku	86 007	86 007						19
Laenukohustused kokku	86 007	86 007						19

	31.12.2014	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	136 007	136 007			5	EUR	31.12.2015	19
Lühiajalised laenud kokku	136 007	136 007						19
Laenukohustused kokku	136 007	136 007						19

Emaettevõttelt on saadud lühiajaline laen kinnisvaraarenduseks.

2015.aastal maksti emaettevõttele laenu tagasi 50 000 eurot (2014: 50 000).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	251	251	
Võlad töövõtjatele	283	283	11
Maksuvõlad	295	295	6
Muud võlad	46 654	46 654	12,17,19
Intressivõlad	46 654	46 654	12,17,19
Kokku võlad ja ettemaksed	47 483	47 483	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	285	285	
Võlad töövõtjatele	283	283	11
Maksuvõlad	244	244	6
Muud võlad	40 135	40 135	12,17,19
Intressivõlad	40 135	40 135	12,17,19
Kokku võlad ja ettemaksed	40 947	40 947	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Töötasude kohustus	201	201	10,20
Puhkusetasude kohustus	82	82	10,20
Kokku võlad töövõtjatele	283	283	10,20

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	46 654	46 654	10,17,19
Kokku muud võlad	46 654	46 654	10,17,19
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	40 135	40 135	10,17,19
Kokku muud võlad	40 135	40 135	10,17,19

Emaettevõttelt saadud laenu eest arvestatud intresside võlgnevuse tagasimaksmise tähtaeg on 31.12.2016.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Tingimuslikud kohustused			
Võimalikud dividendid	123 119	130 359	
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	30 780	34 652	
Kokku tingimuslikud kohustused	153 899	165 011	1

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate dividendide ja kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumi summat seisuga 31.12.2015.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	414	390
Mitmesuguste ostetud teenuste kulud	9	9
Kokku mitmesugused tegevuskulud	423	399

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	3 120	3 046
Sotsiaalmaksud	1 055	1 025
Kokku tööjõukulud	4 175	4 071
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	6 519	8 843	10
Kokku intressikulud	6 519	8 843	10

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	5	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	7

Lisa 19 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

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	132 661	176 142

2015	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	50 000
2014	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	50 000

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ ei ole aruandeaastal maksnud tasusid juhatuse liikmetele.

Kohustuste saldo koosneb laenuvõlgnevusest 86 007 eurot (2014: 136 007 eurot) (lisa 9) ja intresside võlgnevusest 46 654 eurot (2014:40 135 eurot) (lisa 10,12).

2015.aastal on emaettevõttele laenu tagasi makstud 50 000 eurot (2014:50 000) (lisa 9).

Lisa 20 Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus

Kirjete loetelu ja sisu selgitus	2015	2014
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	181	-251
sealhulgas bilansikirjete muutus:		
nõuded ostjate vastu	181	-251
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	-86
sealhulgas bilansikirjete muutus:		
võlad tarnijatele	-34	-31
maksuvõlad	51	-58
võlad töövõtjatele	0	3

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2016

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10733175) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT MOIK	Juhatuse liige	16.06.2016
MAARIS ŠVETERS	Juhatuse liige	16.06.2016
IVO SEPP	Juhatuse liige	20.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 112
Kokku	153 899
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	153 899
Kokku	153 899

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 112
Kokku	153 899
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	153 899
Kokku	153 899

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maaris Šveters	35801045239	Mäetaguse küla, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, Eesti	25884 EUR
Osaühing I.S.P.K.AUTO	10133541	Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	51768 EUR

Sidevahendid

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