

Viru Maakohus
registriosakond

29. 05. 2007

SISSE TULNUD
nr. 3244.0.....



Majandusaasta aruanne

BALTI KINNISVARAARENDUSE AS

HELEN ADAMA
registrisekretär

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

Äriregistri kood	10733175
Aadress:	Tööstuse 1, Rakvere 44311
Telefon:	372 32 22 005
Põhitegevusala	Kinnis-ja vallasvara haldamine, hooldamine. Tehingud kinnis-ja vallasvaraga ning tehingute vahendamine
Tegevjuht	Rendi- ja üüri – ning muud kinnisvara teenused Marco Šveters
Audiitor	Aivi Velleste

Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Aktsionäride nimekiri 3. Kasumi jaotamise ettepanek
--------------------	---

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne [alustades puhaskasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	14
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed	14
Lisa 5 Maksud	14
Lisa 6 Võlgnevus hankijatele	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	16
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal jateenused	17
Lisa 13 Potentsiaalsed kohustused	17
Lisa 14 Bilansivälised kohustused	17
Lisa 15 Bilansipäevajärgsed sündmused	17
Lisa 16 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 17 Kasutusrent	18
OSANIKE NIMEKIRI	19
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22

TEGEVUSARUANNE

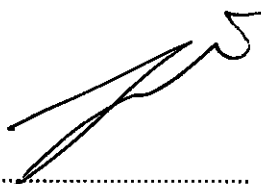
Balti Kinnisvaraarenduse AS peamiseks tegevusalaks on ruumide rendile andmine juriidilistele isikutele ja muud kinnisvarachingud.

Realiseerimise netokäive oli 2006.a 14 423 971 .-, millest rendi osa moodustas 1 423 971

Keskmine töötajate arv 2006 a oli 2 ning töötajate tasude üldsumma oli 176 883, millest juhataja töötasu moodustas 83 000

Juhatuse liikmele juhatusel liikme tasu ei makstud

2007 aastaks planeeritakse käibe edasist kasvu ja uute klientide leidmist



Juhatusel liige
Marco Šveters

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Balti Kinnisvaraarenduse AS-i juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (10.04.2006) on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvele võetud ja esitatud.

Juhatuse hinnangul on Balti Kinnisvaraarenduse AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

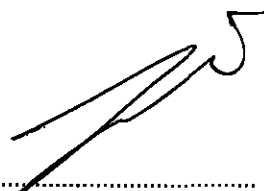
Rakveres, 10. aprillil 2007.a



Juhatuse liige
Marco Šveters

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	563 535	307 088
Nõuded ostjate vastu	3	95 179	6 163 083
Muud nõuded	4	8 627 160	0
Maksude ettemaksed	5	455 988	0
Müügiootel varud		6 993 107	0
Käibevara kokku		16 734 969	6 470 171
Kinnisvarainvesteeringud		0	6 024 585
Põhivara			
Materiaalne põhivara		518 737	0
Põhivara kokku	7		0
VARAD KOKKU		17 253 706	12 494 756
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused		5 000 000	4 826 360
Võlad tarnijatele	6	91 614	69 472
Muud lühiajalised võlad	8	0	7 960
Maksuvõlad	5	18 361	26 847
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud		21 417	0
Lühiajalised kohustused kokku		5 131 392	4 930 639
Pikaajalised kapitalrendikohutused		0	0
Pikaajalised kohustused	16	0	0
KOHUSTUSED KOKKU		5 131 392	4 930 639
Omakapital			
Aktiivkapital	9	405 000	405 000
Kohustuslik reservkapital		40 500	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 118 617	-58 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 558 197	7 217 233
OMAKAPITAL KOKKU		12 122 314	7 564 117
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		17 253 706	12 494 756



.....
Juhatuses liige
Marco Šveters

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	10	14 423 971	12 114 196
Muud äritulud	11	253 025	0
Kokku tulud		14 676 996	12 114 196
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	244 436	607 349
Muud tegevuskulud	12	1 698 568	3 692 909
Tööjõu kulud			
Palgakulu		176 883	199 841
Sotsiaalmaks		58 371	65 948
Töötuskindlustus		533	0
Tööjõu kulud kokku		235 787	265 789
Põhivara kulum ja väärtuse langus		196 215	329 871
Muud ärikulud		7 744 063	0
Kokku ärikulud		10 119 069	4 895 918
Ärikasum (-kahjum)		4 557 927	7 218 278
Finantstulud			0
Intressikulud	16		1 045
Intressitulud		270	0
Finantskulud kokku		270	1 045
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		4 558 197	7 217 233
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		4 558 197	7 217 233

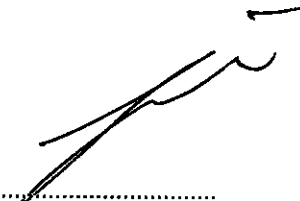


.....
Juhatuse liige
Marco Šveters

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

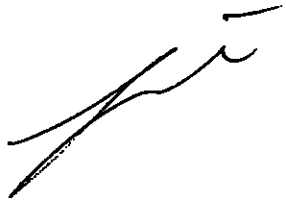
	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		4 558 197	7 217 233
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	196 215	329 871
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-10 008 351	-2 357 117
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		27 113	-4 964 882
Makstud intressid			1 045
Kokku rahavood äritegevusest		-5 226 826	226 150
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu müük		6 452 904	3 615 000
Kinnisvarainvesteeringu soetus			-1 450 000
Antud laenud			-3 638 300
Materiaalse põhivara soetus	7	-784 186	
Materiaalse põhivara müük			
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-784 186	-1 473 300
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud			4 826 360
Saadud laenude tagasimaksed		-185 445	-3 274 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-185 445	1 552 360
Rahavood kokku		256 447	-241 741
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		307 088	1 878
Raha ja raha ekvivalentide muutus		256 447	305 210
Valuutakursi muutuste mõju (2)			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		563 535	307 088


 Juhatuse liige
 Marco Šveters

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsia- kapital	Reserv- kapital	Eelmiste Perioodide Jaotamata kasum	Jooks- va aasta kasum	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004	405 000	0	0	-58 116	346 884
2005. a aastaaruandes kajastatud	0	0	-58 116	58 116	0
	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2005	405 000	0	-58 116	7 217 233	7 564 117
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	40 500	-40 500	0	0
2006. a kajastatud	0	0	7 217 233	-7 217 233	0
2006.a kasum	0	0	0	4 558 197	4 558 197
Saldo seisuga 31.12.2006	405 000	40 500	7 118 617	4 558 197	12 122 314



.....
Juhatuse liige
Marco Šveters

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Balti kinnisvaraarenduse AS 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 õiglane 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 kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 vähendamisenä.

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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna

Materiaalne 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. Kuludesse 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 akumulieeritud 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
Tootmisseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 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 neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algsest 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 kuulavas 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 dividende maksumääraga 22/78 netodividendina väljamakstud summalt. 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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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 suurus 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.*]

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega [tehtud tööde ülevaatus või bilansipäevaks osutatud teenuse kvantitatiivset osa kogu osutatavast teenusest].

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmiseiga seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Ettemakstud teenustööde tulud". Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis viitlaekumiste real "Teenustöödest saadaolevad tulud".

Tulu ehituslepingutelt

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et projekti lõpptulemust (s.o projektiga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline. Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud.

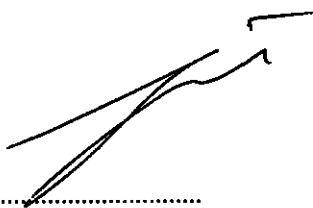
Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt projektiga seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt projektiga seotud kulud, tulu ehituslepingutest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et projektiga kaasnevad kogukulud ületavad lepingust saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud". Juhul kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis viitlaekumiste grupis real "Ehituslepingutest saadaolevad tulud"

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.



Juhatuse liige
Marco Šveters

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	17 965	305 653
Pangakontod	545 570	1 435
Raha ja pangakontod kokku	563 535	307 88

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	124 887	2 524 783
Ebatõenäolised laekumised	-29 708	3 638 300
Nõuded ostjate vastu kokku	95 179	6 163 083

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Intressid	0	0
Muud viitlaekumised	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	155 988	0
Ettemaks hankijatele	300 000	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud rent	0	0
Viitlaekumised kokku	455 988	0

Lisa 5 Maksud

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	155 811	0	0	10 207
Eerisoodustuse tulumaks	0	597	0	1 041
Üksikisiku tulumaks	0	5 539	0	4 371
Sotsiaalmaks	0	11 747	0	9 481
Kohustuslik kogumispension	0	180	0	270
Töötuskindlustusmaks	0	298	0	1 161
Maksuintressid	177	0	0	316
Kokku	155 988	18 361	0	26 847

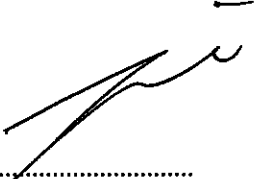
.....
 Juhatuse liige
 Marco Šveters

Lisa 6 Võlad hankijatele

	31.12.2006	31.12.2005
Võlgnevus hankijatele	91 614	69 472
Võlad kokku	91 614	69 472

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus .2006			
Soetamine	741 983	42 203	784 186
müük	253 000		253 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	10 187	2 262	12 449
Jääkmaksumus 31.12.2006	478 796	39 941	518 737



.....
Juhatusel liige
Marco Šveters

Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Võlad töövõtjatele		
s.h. töötasu	13 603	7 960
s.h puhkuse kohustus	7 814	0
Muud viitvõlad	0	0
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	21 417	7 960

Lisa 9 Osakapital

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Aktiikapital (tuhandetes kroonides)	405 000	405 000
Aktsiate arv (tk)	81	81
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	5 000	5 000

2004.2005 aastal ei ole aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende

Lisa 10 Müügitulu

Milvekor OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	14 423 971	12 114 196
Välisriigid	0	0
Kokku	14 423 971	12 114 196

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringu müük	13 000 000	11 000 000
Ruumide rent ja kommunaalteenused	1 423 971	1 114 196
Kokku	14 423 971	12 114 196

Juhatuse liige
Marco Šveters

Lisa 11 Muud ärikulud, tulud

Muud ärikulud	2006	2005
Hüvitus	3 121	0
Muud äritulud	249 904	0
Muud äritulud kokku	253 025	0

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Ostetud teenused, materjalid	132 111	330 029
Remont,hooldus	80 598	0
Transport	80 564	0
Kommunaalkulud	103 515	425
Muud teenused	1 213 555	277 320
Side, büroo,kindlustus	88 225	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 698 568	607 349

Lisa 13 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

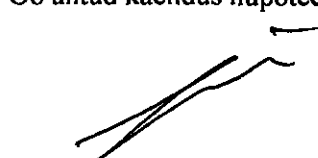
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 11 676 814.krooni .Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 3 293 460 krooni,seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 8 383 354 krooni.

Lisa 14 Bilansivälised kohustused

Balti Kinnisvaraarenduse AS-il ei oma bilansiväliseid varasid ja kohustusi

Lisa 15 Bilansipäevajärgsed sündmused

Oo antud käendus hüpoteegiga Tõrremäe kinnistule, mille lõpptähtaeg on 2011 aastal.



Juhatusel liige
Marco Šveters

Lisa 16 Kinnisvarainvesteeringud**Kapitalirent**

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	1 423 970	1 114 196
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud		607 349
Netotulud kinnisvatainvesteeringute rentimisest		506 847
Toimunud muutused kinnisvatainvesteeringutes		
Soetus seisuga 31.12.2003		6 000 000
Soetus seisuga 31.12.2004	EEK	8 815 000
Soetus 2005		1 450 000
Müük 2005		3 615 000
Soetus seisuga 31.12.2005		6 650 000
Salo seisuga 31.12.2005		6 024 585
Soetus 2006	0	
Müük 2006	6 024 585	
Akumuleeritud kulum		
Soetus seisuga 31.12.2006		
Salo seisuga 31.12.2006	0	

Lisa 17 Kasutusrent

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel ühte autot. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid 328236 krooni. Järgneva perioodi tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksed jagunevad ajaliselt:

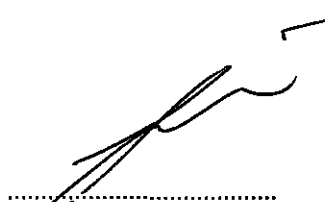
kroonides	Kokku
Maksetähtaeg kuni 1 aasta	123 079
1-5 aastat	69 118

.....
 Juhatuse liige
 Marco Šveters

Registrikood 10733175

Aktionäride nimekiri 2006.a. majandusaasta aruande kinnitamise seisuga

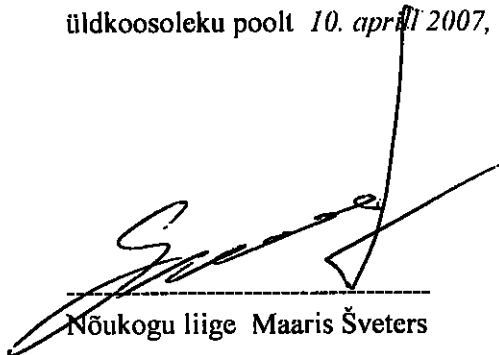
Kande nr	Osa omanik (registrikood ja aadress)	Aksate arv Väärtus	Märkused (koormatised, muudatused osaga seotud erisused jne)	Juhatuse liikme allkiri
1.	Maaris Šveters Isikukood 35801045239 Rakvere	81 405 000		



Juhatuse liige
Marco Šveters

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

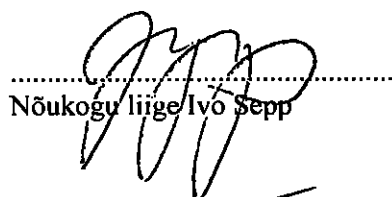
Balti Kinnisvaraarenduse AS 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 10. aprillil 2007, kinnitamine



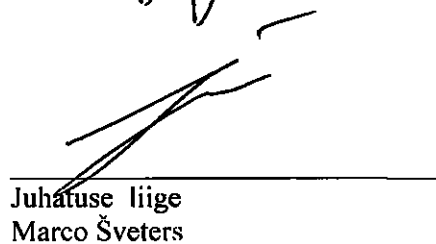
Nõukogu liige Maaris Šveters



Nõukogu liige Tiit Moik



Nõukogu liige Ivo Sepp



Juhatus liige
Marco Šveters

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Olen auditeerinud **Balti Kinnisvaraarenduse AS** äriregistri kood 10733175 raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 üldsummas 17 253 706 krooni, kasumiaruannet, mis näitab puhaskasumit 4 558 197 krooni tulu, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud **Balti Kinnisvaraarenduse AS** raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemist ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vannutatud audiitor Aivi Velleste

Tallinnas, 23. aprill 2007. a.



Balti Kinnisvaraarenduse AS
“2006. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine”

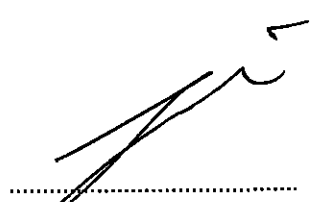
Registrikood: 10733175
Aadress: Rakvere, Tööstuse 1

Vastu võetud Rakveres, 10.aprill 2007.a.

AINUOMANIKU OTSUS:

1. kinnitada sktsiaseltsi 2006. majandusaasta aruanne.
2. jaotada osaühingu 2006.a. kasum järgmiselt:

eelnevate perioodide jaotamata kasum	7 118 617	krooni
2006.a. kasum	4 558 197	krooni
Kokku jaotuskõlblik kasum	11 676 814	krooni
4. Maksta netodividendidenakrooni


.....
Juhatuses liige
Marco Šveters