

Balti Kinnisvaraarenduse AS

Majandusaasta 2004

Lääne-Viru Maakohus
registriosakond
SISSE TULNUD nr. 24989
"01.01.2004" - "31.12.2004"

BALTI KINNISVARAARENDUSE AS

Majandusaasta aruanne

01.01.2004 - 31.12.2004.a.

Juriidiline aadress:

Tegevusaadress:

Äriregistrikood:

Telefon:

Fax:

Põhitegevusala:

Tööstuse 1

Rakvere

Tallinna 21

Rakvere

Eesti Vabariik

10733175

32 23 630

32 23 501

Kinnis-ja vallasvara hald
ne, tehingud kinnisvara-
vallasvaraga, rendi ja üü
teenused

Audiitor:

Aivi Velleste

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiarunne/skeem 1.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Lisa 1.Raha ja pangakontod.....	9
Lisa 2.Nõuded ostjate vastu.....	9
Lisa 3.Kinnisvara investeeringud.....	10
Lisa 4.Võlad tarnijatele.....	11
Lisa 5.Viitvõlad.....	11
Lisa 6.Maksukohustused.....	11
Lisa 7.Maksuintressid.....	11
Lisa 8.Potentsiaalsed kohustused.....	12
Lisa 9.Aktsiakapital.....	12
Lisa 10.Müügitulu.....	12
Lisa 11.Bilansivälised.....	12
Lisa 12.Juhatusele makstud töötasu.....	13
Lisa 13.Muud lühiajalised kohustused.....	13
Lisa 14.Kasutusrent.....	13
Lisa 15.Panditud varad.....	13
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	14
Juhatuse ja nõukogu allkirjad majandusaastale.....	15
Kasumi jaotamise.....	16
Aktsionäride nimekiri.....	17
Audiitori otsus.....	18

TEGEVUSARUANNE

Balti Kinnisvaraarenduse AS-i põhitegevusalaks on ruumide rendile andmine ja muud kinnisvaratehingud.

Realiseerimine 2004.aastal oli 1071230 kooni, millest rendi osa moodustas 783336 krooni. Võrreldes 2003 aastaga suurenes 25% võrra, mille suurenemise põhjuseks on täiendavalt väljarenditud ruumid.

Välja rentimata pinda aastavahtusel on 21% kogupinnast.

2004.aastal osteti juurde kinnistu Rakveres Tallinna 20, milline on plaanis renoveerida.

Aruande koostamise hetkeks on projekteerimistööd jõudnud lõppjärku.

Ehitustöödega on plaanis alustada 2005.a. suvel.

Seoses eeltooduga on järgneval aastal plaanis suurendada rendi teenust.

Ettevõttes töötas põhikohaga kaks töötajat s.o. juhatuse liige ja üks töötaja

Töötasu maksti juhatuse liikmele 120 000 krooni ja arvestati sots maksu 39 600 krooni ning töötajale 42 000 krooni ja arvestati sotsiaalmaksu 13 860 krooni.

2005.aastaks plaanitakse käibe edasist kasvu ja uute klientide leidmist.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ja maksejõuline.



Priit Kasak
Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Balti Kinnisvaraarenduse AS juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

*raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga;

*raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Balti Kinnisvaraarenduse AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

*kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani/ 14.04.2004/, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

*Balti Kinnisvaraarenduse AS on jätkuvalt tegutsev firma.



Priit Kasak
Juhatuse liige

26.04.2005.a.

BILANSS

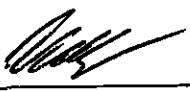
VARAD	lisa nr.	31.12.04	31.12.03
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	1878	768493
Nõuded ostjate vastu	2	167664	142727
Muud lühiajalised nõuded		0	1009503
Maksude ettemaksed ja tagasi-nõuded		0	5033
Varad kokku		169542	1925756
Käibevara kokku		169542	1925756
Kinnisvara investeeringud			
Hooned ja maa	3	8815000	600000
Akumuleeritud põhivara ki	3	-380000	-140000
Kinnisvara investeeringud kokku		8435000	5860000
VARAD KOKKU		8604542	7785756
PASSIVA			
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
Hankijatele tasumata arved	4	4919659	7524871
Maksuvõlgnevus	6	24995	16596
Viitvõlad	5	39004	19502
Muud lühiajalised kohustused	13	3274000	0
Lühiajalised kohustused kokku		8257658	7560969
Pikaajalised kohustused			
Hankijatele tasumata arved			
Pikaajalised kohustused kokku			
Kohustused kokku		8257658	7560969
Omakapital			
Aktiivkapital	9	405000	405000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		-180213	-139901
Aruande aasta kasum		122097	-40312
Omakapital kokku		346884	224787
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		8604542	7785756



Priit Kasak
Juhatuse liige

KASUMIARUANNE
skeem 1

	lisa nr.	31.12.04	31.12.03
ÄRITULUD			
Realiseerimise netokäive		1071229	840255
ÄRITULUD KOKKU		1071229	840255
ÄRIKULUD			
Mitmesugused tegevuskulud		479062	520115
Tööjõukulud			
palgakulu		162000	97966
sots.maks		53460	32329
töötuskindlustus		816	493
Tööjõukulud kokku		216276	130788
Põhivara kulum		240000	140000
Muud ärikulud		1916	614
Intressikulud		11878	89050
ÄRIKULUD KOKKU		949132	880567
ARUANDE AASTA PUHASKASUM		122097	-40312



Priit Kasak
Juhatuses liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	31.12.04	31.12.03
Ärikasum	133975	-40312
Põhivara kulum	240000	140000
Äritegevusega seotud nõuete muutus	989599	376240
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-2577311	7036969
Makstud intressid	-11878	0
Kokku rahavood äritegevusest	-1225615	7512897
<i>Rahavood investeerimisest</i>		
Kinnisvara soetamine	-2815000	-6000000
Rahavood investeerimisest	-2815000	-6000000
<i>Rahavood finantseerimisest</i>		
Saadud laenud	3274000	0
Makstud laenud	0	-1254367
Rahavood finantseerimisest	3274000	-1254367
Rahavood kokku	-766615	258530
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	768493	509963
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	1878	768493


Priit Kasak
Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUS

	Aktsiakapital (kroonides)			Kokku
Saldo 31.12.02	405000	-138589	-1312	265099
Eelneva per jaot.kasi	0	-1312	1312	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-40312	-40312
Saldo 31.12.03	405000	-139901	-40312	224787
Eelneva perioodi kahjum	0	-180213	180213	0
Aruande aasta kasum	0	0	122097	122097
Saldo 31.12.04	405000	-180213	122074	346884


Priit Kasak
Juhatuse liige

Lisa 1. Raha ja pangakontod		31.12.04	31.12.03
Panga nimetus	valuuta	summa EEK	summa EEK
Ühispank	EEK	1614	12278
Hansapank	EEK	14	4635
Ühispank	EUR	6	0
Kassa	EEK	244	751580
KOKKU		1878	768493

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	31.12.04	31.12.03
Ostjatelt laekumata arved	167664	142727
Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.		



Priit Kasak
Juhatuse liige

Balti Kinnisvaraarenduse AS**Majandusa**

Lisa 3	Kinnisvara investeeringud (kroonides)
2003	Hooned
Soetusmaksumus	6000000
Soetus seisuga 31.12.03	6000000
2004	
Soetus	2815000
Soetus seisuga 31.12.04	8815000
Akumuleeritud kulum	
2003	
Aruande perioodi kulum	140000
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.03	140000
Akumuleeritud kulum	
2004	
Aruande perioodi kulum	240000
Akumuleeritud kulu seisuga 31.12.04	380000
Jääkväärtused	
Jääkväärtus seisuga 31.12.03	5860000
Jääkväärtus seisuga 31.12.04	8435000

Hoonete amortisatsiooni normiks on aastast 4%.

Hüpoteek on seatud hoonele Rakvere Tallinna t.20 summas 5,0 miljonit krooni

OÜ Lavo Kaubanduse kasuks.

Hüpoteek on seatud kaarhallile Tõrremäe külas:

a) summas 1 100 000 krooni Ühisliisingu kasuks

b) summas 500 000 krooni AS Hansa Liising kasuks

Hüpoteek on seatud hoonele Rakvere Tallinna t.21:

a) summas 1 100 000 krooni Ühisliisingu kasuks

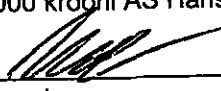
b) summas 4 000 000 krooni AS Hansa Liising kasuks

c) summas 2 000 000 krooni AS Ühisliisingu kasuks.

Hüpoteek on seatud hoonele Rakvere Tööstuse t.11:

a) summas 1 100 000 krooni Ühisliisingu kasuks

b) summas 900 000 krooni AS Hansa Liising kasuks


Priit Kasak

Juhatuse liige

Lisa 4 Völad tarnijatele		31.12.04	31.12.03
Kokku		4919659	7524871
s.h.Eesti tarnijad		4919659	7524871

Lisa 5 Viitvölad		31.12.04	31.12.03
Kokku		39004	19502
s.h.palgavölg		10512	10202
sh.puhkusetasu koh.		28492	9300

Lisa 6 Maksukohustused		31.12.04	31.12.03	31.12.03
Maksuliik	kohustus		ettemaks	kohustus
Käibemaks	8575		5033	0
Üksikisiku tulumaks	5876		0	6290
Sotsiaalmaks	8910		0	8910
Töötuskindlustusmaks	406		0	406
Kogumispension	140		0	140
Maamaks	0		0	500
Erisoodustuse tulum	703		0	0
Muud maksud/intreesid	385		0	350
	kokku	24995	5033	16596

Lisa 7 Maksuintressid		31.12.04	31.12.03
Maksuliik			
Sotsiaalmaks	13		0
Ettevötte tulumaks	11		0
Maamaks	28		200
Käibemaks	333		130
	Kokku	385	350


 Priit Kasak
 Juhatuse liige

Lisa 8 Potentsiaalsed kohustused

Ettevõttel puudub seisuga 31.12.2004.a. jaotamata kasum, seega ei teki ka tulumaksu kohustust.

Lisa 9 Aktsiakapital (kroonides)

	Aktsiate arv	Aktsiakapital
Saldo 31.12.03	41	405000
Saldo 31.12.04	41	405000

Aksia nominaalväärtus on 5000 krooni.
Seltsi miinimumkapitaliks on 405 000 ja maksimumkapitaliks 1620 000 krooni.

Lisa 10 Müügitulu (kroonides)

	2004	2003
Ruumide rentimine	783336	625015
Kom.teenused	287893	215240
kokku	1071229	840255

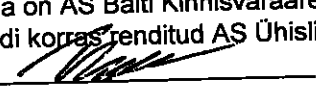
Ruume on renditud Eesti ettevõtetele .

Lisa skeemile 1 Üldhalduskulud

	2004	2003
Ostetud teenused	495940	520115
Tööjõukulu	216276	130788
Kulum	240000	140000
Muud kulud	1916	614
kokku	954132	791517

Lisa 11 Bilansivälised varad ja kohustused

Balti Kinnisvaraarenduse AS ei oma bilansiväliseid kohustusi.
Bilansivälise varana on AS Balti Kinnisvaraarendusel sõiduauto Subaru Impreza WRX STI, mis on kasutusrendi korras renditud AS Ühisliisingu-lt.


Priit Kasak
Juhatuse liige

Lisa 12 Juhatusale makstud töötasu.

Balti Kinnisvaraarenduse AS on juhatusale maksnud töötasu 2004.aastal 120 000 krooni. Töövõtulepingu ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmele hüvitist ei maksta.

Lisa 13 Muud lühiajalised kohustused

Võetud lühiajalised laenud tagatiseta:	Summa	Lõpptähtaeg
Balti Metsamasina AS	520000 krooni	31.12.05
Balti Metsamasina Hooldus	19500 "	31.12.05
Balti Metsamasina Rent	169500 "	31.12.05
Raindalo AS või OÜ	2565000 "	31.12.05
kokku	3274000	

Laenud on saadud intressimääraga 3,5 aastas

Lisa 14 Kasutusrent

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel ühte transpordivahendit aruandeaastal kajastati kuludes kasutuxsrendimakseid 26 524 krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksed jagunevad ajaliselt:

Maksed kroonides	Kokku
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	78 680
1-5 aastat	214 772

Ühisliisingu rendileping nr.L04105952 13.09.2004-24.09.08

*** Lisa 15 Panditud varad**

Kinnistud Tööstuse 1, Tallinna 21, Tõrremäe kaarhall ja Tallinna 20 on koormatud hüpoteegiga. Vaata lisa nr.3



Priit Kasak
Juhatuseliige

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

Balti Kinnisvaraarenduse AS 2004.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtete (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigis raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Balti Kinnisvaraarenduse AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ettevõtte tulumaks.

Vastavalt tulumaksuseadusele, mis jõustus 1.jaanuaril 2000.a. maksustakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (24/76 neto-dividendina väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksu-arvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohutust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004.a. ja aruande koostamispäev 14.04.05 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.



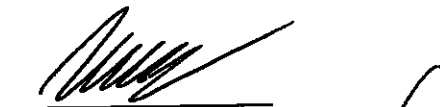
Priit Kasak
Juhatuse liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2004.majandusaasta aruandele

Balti Kinnisvaraarenduse AS 2004.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 25.aprillil 2005.a. otsusega, allkirjastamine 26.aprillil 2005.a.

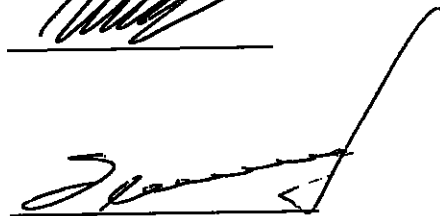
Priit Kasak

juhatuse liige



Maaris Šveters

nõukogu liige



Tiina Šveters

nõukogu liige



Eda Vaher

nõukogu liige



Balti Kinnisvaraarenduse AS

2004. Majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine.

Registrikood: 10733175
Aadress: Tööstuse 1, Rakvere 44311

Vastuvõetud Rakveres, 14. aprillil 2005. a.

Aktsiaseltsi aktsionärid:			
	Maaris Sveterš	isikukood	35801045239
	Priit Kasak	"	36702152222

OTSUSTASID:

1. kinnitada seltsi 2004. a. majandusaasta aruanne.

2. jaotada seltsi 2004. a. kasum järgmiselt:

2.1. väljamakseid osanikele ei tehta, kasum kogusummas on negatiivne.

Eelnevad perioodid	-180213
2004. a. tulem	122079

kahjum seisuga 31.12.04	-58134
-------------------------	--------

3. Seoses summaarse kahjumiga ei arvestata dividende



Priit Kasak
Juhatuse liige

Registrikood: 10733175

Aktsionäride nimekiri 2004.a. majandusaasta aruande kinnitamise seisuga.

Jrk.nr.	Aksia omanik	aktsiate arv	EEK nimiväärtus	summa
1.	Maaris Sveters isikukood 35801045239	40	5000	200000
2.	Priit Kasak isikukood 36702152222	41	5000	205000

Priit Kasak
Juhatuses liige



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Balti Kinnisvaraarenduse AS

Registrikood 10733175
Juriidiline aadress: Rakvere, Tööstuse 11

Olen auditeerinud 01.01.2004 kuni 31.12.2004 kestnud perioodi kohta koostatud Balti Kinnisvaraarenduse AS aruande, mis näitab 122 097 krooni suurust kasumit ja bilanss üldsummas 8 604 542 krooni. ning osakapital summas 405 000 krooni. Nimetatud aruande eest on vastutav Balti Kinnisvaraarenduse AS juhtkond.

Audit hõlmas raamatupidamise koostamisel kasutatud algdokumentide ja muu tõendusmaterjali pistelist kontrolli ja on läbi viidud vastavuses Eesti Auditeerimiseeskirjadega.

Minu arvates väljendab koostatud aruanne seisuga 31.12.2004.a. olulises osas tõeselt Balti Kinnisvaraarenduse AS finantsseisundit ja majandustegevuse tulemust kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusega.

Aktsiaseltsi aktsiakapital vastab äriseadustikus toodud nõuetele.

Tallinnas 06.mai 2005.a.

Aivi Velleste 
Eesti Vabariigi vannutatud audiitor kv.tunnistus nr.92

Järeldusotsus on antud 4 identses originaaleksemplaris
3 Balti Kinnisvaraarenduse AS
1 audiitorile