

BALTEK ARENDUS OÜ

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2019 lõppenud
majandusaasta kohta

Juriidiline aadress:	Toompuiestee 33a, 10149 Tallinn, Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	10879217
Telefon:	+372 6502 200
Faks:	+372 6502 201
Põhitegevusala (EMTAK):	Kinnisvara üürile andmine ja käitus 68201
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2019-31.12.2019

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	6
Konsolideeritud bilanss.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2. Müügitulu.....	16
Lisa 3. Muud äritulud.....	16
Lisa 4. Ärikulud.....	16
Lisa 5. Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 6. Maksud.....	17
Lisa 7. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	17
Lisa 8. Tütarettevõtted.....	18
Lisa 9. Sidusettevõtted	19
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
Lisa 11. Materiaalne põhivara	21
Lisa 12. Laenukohustused	21
Lisa 13. Muud võlad	22
Lisa 14. Omakapital	22
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne.....	23
Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	24
Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne.....	25
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Lisa 20. Bilansivälised kohustused	26
Lisa 21. Sündmused pärast aruandekuupäeva.....	26
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	27
JUHATUSE ALLKIRJAD 2019. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	28
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE	
KLASSIFIKAATORILE (EMTAK).....	29

TEGEVUSARUANNE

Konsolideerimisgrupi struktuur

Baltek Arendus konsolideerimisgrupi moodustavad emaettevõtte Baltek Arendus OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütarettevõtte Baltek Properties SL.

Baltek Arendus konsolideerimisgrupi dividendipoliitika määratakse iga-aastase osanike koosoleku otsusega.

Kontsern

Baltek Arendus OÜ 2019. aasta konsolideeritud netokäive oli 2 227 tuhat eurot (2018.a: 2 058 tuhat eurot). Kontserni auditeeritud puhaskasumiks kujunes 1 226 tuhat eurot (2018.a: kahjum 168 tuhat eurot). Kontserni bilansimaht seisuga 31. detsember 2019 oli 32 761 tuhat eurot (2018.a: 30 978 tuhat eurot) ja omakapitali suurus 12 113 tuhat eurot (2018.a: 10 887 tuhat eurot).

Kontserni investeeringud materiaalsesse põhivarasse moodustasid 2019. aastal 61 tuhat eurot (2018.a: 2 tuhat eurot) ning kinnisvarainvesteeringutesse 2 197 tuhat eurot (2018.a: 1 304 tuhat eurot). Investeeringud kinnisvarasse koosnesid olemasolevate ärihoonete parendustöödest ning uue ärihoone ehitustöödest. 2021. aastal on plaanis investeerida tavapärastesse parendustöödesse ärihoonetes.

Kontserni keskmine töötajate arv 2019. aastal oli 1 (2018.a: 1) ja töötajatele arvestatud tasude summa (koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksetega) oli 7 tuhat eurot (2018.a: 5 tuhat eurot).

Ettevõtte kasutab investeeringute finantseerimiseks pangalaenu. Eesti Panga andmetel muutuvad laenutingimused lähiaastatel vähe. EURIBOR on väga madal ja jääb madalaks ka ettevaates. Nii ettevõtte kui ka eraisikute laenude marginaalid ja laenutingimused ei ole viimastel aastatel muutunud ega muutu märkimisväärselt ka lähiaastatel.

Eesti kinnisvaraturul on näha stabiliseerumise märke. Eesti Panga teatel on madalad intressimäärad ja kinnisvara hindade tõus parandanud kinnisvara arendusprojektide kasumlikkust. Jaemüügi kasv on olnud pidev alates 2010. aastast. Tallinn ja Harjumaa on selgelt kujunemas Põhjamaade kontseptsiooniga majandusruumiks, kus kaubandus on liikunud tänavatelt suurtesse kaubanduskeskustesse. Tallinnas on säilinud kaubandustänavad eelkõige vanalinnas, südalinna teatud tsoonides ning uus kaubandustänav on hakanud tekkima Põhja-Tallinnas Telliskivi tänavale. Muudes piirkondades on kaubanduskeskused haaranud suurema osa klientidest ning tänavatele jäävad eelkõige meelelahutus- ja teenindusettevõtted. Kaubandustänavate üüripindadele on nõudlus ainult väga heades asukohtades südalinnas ja vanalinnas, kesklinna piirkonna kehvemates piirkondades on nõudlus madalam. Oluline on seejuures vitriinakende olemasolu. Tallinnas ja lähialdades on elaniku kohta kaubanduspinda rohkem kui enamikes Euroopa linnades. See tekitab olukorra, kus sisenemisbarjäärid uutele tulijatele on suhteliselt kõrged.

2019. a turgu iseloomustas jätkuv üldine makromajandusliku olukorra parenemine, millega seoses on eelkõige nõudlus kasvanud A-klassi ja tugevate B-klassi büroode järele – nii kesklinna piirkonnas kui ka äärelinnas. Samas on turule tulevate projektide maht oluliselt kasvanud, mis tekitab pakkumise ülekaalu. A-klassi büroode vakantsus on langenud eelkõige kesklinna piirkonnas, äärelinnas on jäänud vakantsused A-klassi hoonetel stabiilseks. Stabiilne majanduskeskkond on viinud vakantsused alla ning see on stabiilselt kergitanud üürihindasid. Pakkumishinnad on kasvanud nii A- kui ka B-klassi hoonetel, C-klassi hoonetel on üürihind jäänud samale tasemele.

Konsolideerimisgrupi peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	2,226,692	2,057,753
Käibe kasv (-vähenemine)	8.21%	0.76%
Ärikasumi määr %	77.15%	18.93%
Puhasrentaablus	55.05%	-8.19%
Maksevalmiduse kordaja	0.20	0.08
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.95	0.57
Võlakordaja	0.63	0.65
ROA	3.7%	-0.5%
ROE	10.1%	-1.5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2019} - \text{müügitulu 2018}) / \text{müügitulu 2018} * 100$
- Ärikasumi määr (%) = $\text{ärikasum 2019} / \text{müügitulu 2018} * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Maksevalmiduse kordaja (kordades) = $\text{raha} / \text{lühiajalised kohustused}$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- Võlakordaja (kordades) = $\text{kohustused} / \text{passiva}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	<i>Lisa</i>	2019	2018
Müügitulu	2	2,226,692	2,057,753
Muud äritulud	3	506,794	26,050
Muud tegevuskulud	4	849,152	861,615
Tööjõukulud	4	7,396	4,669
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	28,486	27,235
Muud ärikulud	4	130,627	800,763
ÄRIKASUM		1,717,825	389,521
Finantstulud ja -kulud	5	-640,532	-612,851
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		1,077,293	-223,330
Tulumaks		148,590	54,891
PUHASKASUM (-KAHJUM)		1,225,883	-168,439
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		1,225,883	-168,439

Konsolideeritud bilanss

eurodes		Lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD				
Käibevara				
	Raha ja pangakontod		187,418	86,451
	Nõuded ja ettemaksed			
	Nõuded ostjate vastu		134,685	101,257
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	523,995	415,510
	Muud lühiajalised nõuded	7	2,620	2,006
	Ettemaksed teenuste eest		1,486	1,358
	Kokku		662,786	520,131
	Ettemaksed tarnijatele		24,500	24,500
	Käibevara kokku		874,704	631,082
Põhivara				
	Kinnisvarainvesteeringud	10	31,680,000	30,170,000
	Materiaalne põhivara	11	206,503	176,944
	Immateriaalne põhivara		0	216
	Põhivara kokku		31,886,503	30,347,160
	VARAD KOKKU		32,761,207	30,978,242
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
	Laenukohustused	12	575,400	499,419
	Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		16,473	19,069
	Võlad ja ettemaksed			
	Võlad tarnijatele		145,598	430,840
	Maksuvõlad	6	22,956	648
	Muud võlad	13	155,946	147,748
	Kokku		324,500	579,236
	Lühiajalised kohustused kokku		916,373	1,097,724
Pikaajalised kohustused				
	Pikaajalised laenukohustused	12	14,703,490	12,525,126
	Muud pikaajalised võlad	13	5,028,104	6,468,035
	Pikaajalised kohustused kokku		19,731,594	18,993,161
	Kohustused kokku		20,647,967	20,090,885
Omakapital				
	Osakapital		2,556	2,556
	Kohustuslik reservkapital		256	256
	Jaotamata kasum		12,110,428	10,884,545
	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		12,113,240	10,887,357
	Omakapital kokku	14	12,113,240	10,887,357
	KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		32,761,207	30,978,242

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

eurodes	Lisa	2019	2018
RAHAVOOD ÄRITE GE VUSE ST			
Puhaskasum		1,225,883	-168,439
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	28,486	27,235
Kasum (kahjum) põhivara/kinnisvara müügist ja mahakandmisest		103,069	0
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	5	-1,600	4,515
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3	-412,916	800,755
Tulumaks		-148,590	-54,891
Neto intressikahjum	5	642,132	608,336
Muud korrigeerimised		0	-368
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		6,548	-70,767
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-260,315	-89,454
Kokku rahavood äritegevusest		1,182,698	1,056,922
RAHAVOOD INVESTEERIMISTE GE VUSE ST			
Materiaalse põhivara soetamine	11	-60,760	-2,047
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	10	-2,197,084	-1,002,480
Kinnisvarainvesteeringute müük		1,000,000	0
Antud laenude tagasimaksed		1,600	0
Saadud intressid		13	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1,256,231	-1,004,517
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTE GE VUSE ST			
Saadud laenud		20,270	755,217
Saadud pangalaenud		2,764,764	258,698
Saadud laenude tagasimaksed		-2,294,519	-635,743
Makstud intressid		-316,015	-442,619
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		174,501	-64,446
Raha ja raha ekvivalentide muutus		100,967	-12,041
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE			
	Aasta alguseks	86,451	98,492
Raha ja raha ekvivalentide muutus		100,967	-12,041
	Aasta lõpuks	187,418	86,451

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2017	2,556	256	11,052,984	11,055,796
2018. aasta kasum	0	0	-168,439	-168,439
Saldo seisuga 31.12.2018	2,556	256	10,884,545	10,887,357
Aruandeaasta kasum	0	0	1,225,883	1,225,883
Saldo seisuga 31.12.2019	2,556	256	12,110,428	12,113,240

Omakapitali kohta on esitatud täiendav informatsioon Lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Baltek Arendus OÜ (edaspidi ka „emaettevõtte”) ning tema tütarettevõtete (edaspidi koos „kontsern”) 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Konsolideerimisgrupi kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ning bilanss lisas 1 toodud skeemi alusel.

Kontserni sees ei ole tehtud tehinguid, millest tuleneksid realiseerumata kasumid või kahjumid ja seeõttu ei ole koondkasumiaaruannet koostatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Baltek Arendus ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtet konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Enne konsolideerimise läbiviimist on tütarettevõtte aruannetes tehtud vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla kontserni arvestuspõhimõtetega. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

B. Investeering sidus- ja tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 17) on investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Soetusmaksumuses kajastatavate investeeringute allahindluse osas vaata täiendavat informatsiooni finantsvarade arvestuspõhimõtetest.

Sidus- ja tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille sidus- või tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

C. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

D. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

E. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

F. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasest väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtjani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;

- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Finantsvarade väärtuse languse hindamisel kasutatakse individuaalset hindamist.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulud nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes/-kuludes.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

H. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639,12 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639,12 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	5-10 %
• Masinad ja seadmed	7-33 %
• Transpordivahendid	10-25 %
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	25-50 %

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui kontsern ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügiikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

I. Muu immateriaalne põhivara

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on kontserni poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalsed varad, mis on omandatud läbi äriühenduse, võetakse arvele firmaväärtusest eraldi, kui need varaobjektid on eraldatavad või on tekkinud lepingulistest või muudest juriidilistest õigustest ja nende õiglast väärtust saab omandamise kuupäeval usaldusväärselt hinnata.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. E daspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooni-määrad aastas on järgmised:

- | | |
|--|--------|
| • Arenguväljaminekud | 20% |
| • Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. | 20-33% |

Üldjuhul kantakse uurimis- ja arenguväljaminekud kuludesse. Erandiks on arenguväljaminekud, mis on identifitseeritavad ja mis tõenäoliselt osalevad tulu genereerimisel järgmistel perioodidel.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

J. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. E daspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

K. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhataste hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emattevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

L. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 14.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

M. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

N. Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustuse/-nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

O. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

P. Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtte omanikke, tütarettevõtteid, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmeid, prokuristi, töötajaid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

Lisa 2. Müügitulu

Kontserni neto müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes järgmiselt.

Müügitulu tegevusalade lõikes:			
<i>eurodes</i>	E M T A K kood	2019	2018
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	2,226,692	2,057,753
	Kokku müügitulu	2,226,692	2,057,753
Müügitulu geograafilises lõikes:			
<i>eurodes</i>		2019	2018
Eesti		2,207,492	2,038,553
Muud Euroopa Liidu riigid		19,200	19,200
	Kokku müügitulu	2,226,692	2,057,753

Lisa 3. Muud äritulud

<i>eurodes</i>	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 10)	412,916	0
Muud tulud	93,878	26,050
	Kokku	506,794

Lisa 4. Ärikulud

Muud tegevuskulud			
<i>eurodes</i>		2019	2018
Remondikulud		155,568	116,660
Erinevad äriteenused		132,298	141,163
Kommunaalteenused		492,622	481,207
Ebatöenäoliselt laekuvate arvete kulu		2,693	5,415
Kohalikud maksud		41,393	41,394
Muud tegevuskulud		24,578	75,776
	Kokku	849,152	861,615
Tööjõukulud			
<i>eurodes</i>		2019	2018
Töötasud		5,527	3,489
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksed		1,868	1,179
	Kokku	7,396	4,669
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale		1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik		1	1
Muud ärikulud			
<i>eurodes</i>		2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 10)		0	800,755
Trahvid ja viivised		27,558	9
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		103,069	0
	Kokku	130,627	800,763

Lisa 5. Finantstulud ja -kulud

<i>eurodes</i>		2019	2018
Sidusettevõtetega seotud finantstulud ja -kulud (lisa 9)		1,600	-4,515
Intressitulud ja -kulud, neto		-642,132	-608,336
	Kokku	-640,532	-612,851

Lisa 6. Maksud

	31.12.2019		31.12.2018	
<i>eurodes</i>	E ttemaks	Võlg	E ttemaks	Võlg
Maksude ettemaks	0	0	546	0
Ettevõtte tulumaks (sh. erisoodustus)	523,995	0	375,405	0
Käibemaks	0	22,446	39,559	0
Üksikisiku tulumaks	0	174	0	181
Sotsiaalmaks	0	297	0	412
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	18	0	25
Töötuskindlustusmaks	0	22	0	30
	Kokku	523,995	415,510	648

Lisa 7. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2019	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Alus- valuuta
Muud väheolulised nõuded	2,620	2,620	0	2020	EUR
	Kokku	2,620	0		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2018	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Alus- valuuta
Muud väheolulised nõuded	2,006	2,006	0	2019	EUR
	Kokku	2,006	0		

Lisa 8. Tütarettevõtted

<i>eurodes</i>	Baltek Properties SL	Kokku
Asukoht	Hispaania	
Põhitegevusala	Kinnisvara- arendus	
Osade arv 31.12.2017	1	
Osade arv 31.12.2018	1	
Osade arv 31.12.2019	1	
Osaluse % 31.12.2017	99,93%	
Osaluse % 31.12.2018	99,93%	
Osaluse % 31.12.2019	99,93%	
Soetusmaksumus 31.12.2017	3,011	3,011
Soetusmaksumus 31.12.2018	3,011	3,011
Soetusmaksumus 31.12.2019	3,011	3,011

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2019

<i>eurodes</i>	Baltek Properties SL
Osakapital	3,006
Kohustuslik reservkapital	-1,373
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1,622,385
Aruandeaasta kasum	236,315
Omakapital kokku	-1,384,436
Investeeriija osalus omakapitalist	-1,383,467

Tütarettevõtte on kajastatud emaettevõtte konsolideerimata bilansis (Lisa 17) soetusmaksumuses.

Lisa 9. Sidusettevõtted

<i>eurodes</i>	Forexberg OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus	
Osade arv 31.12.2017	1	
Osade arv 31.12.2018	1	
Osade arv 31.12.2019	1	
Osaluse % 31.12.2017	29%	
Osaluse % 31.12.2018	29%	
Osaluse % 31.12.2019	29%	
Bilansiline maksumus 31.12.2017	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2017	0	0
2018. aasta		
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	0	0
Bilansiline maksumus 31.12.2018	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2018	0	0
Aruandeaasta		
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	1,600	1,600
Bilansiline maksumus 31.12.2019	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2019	0	0

Bilansis on investeering sidusettevõttesse täielikult alla hinnatud, kuna tema tegevuse jätkuvus on küsitav.

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

<i>eurodes</i>	Äripinnad	E ttemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2017	29,666,833	109,146	29,775,979
2018. aasta			
Soetamine ja parendused	1,303,922	0	1,303,922
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	0	-109,146	-109,146
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 4)	-800,755	0	-800,755
Saldo 31.12.2018	30,170,000	0	30,170,000
Aruandeaasta			
Soetamine ja parendused	2,197,084	0	2,197,084
Kinnisvarainvesteeringu müük	-1,100,000	0	-1,100,000
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	412,916	0	412,916
Saldo 31.12.2019	31,680,000	0	31,680,000
<i>eurodes</i>	2019	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	2,226,692	2,057,753	
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-689,583	-639,261	
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	1,537,109	1,418,492	
Kasutusrendile antud varade bilansiline jääkmaksumus	31,680,000	30,170,000	

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel, mille aluseks on sõltumatu eksperdi hinnang. Ühe äripinna puhul on kajastamise aluseks võetud eksperdi hinnang potentsiaalsele korteriomandite müügitulule olukorras, kus kinnistu on jaotatud korteriomanditeks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrdlusmeetodit. Rahavoo arvestuses on kasutatud 5-aastast prognoosiperioodi, kapitalisatsioonimäär 7-7,75% on tuletatud võrreldavatest tehingutest. Lähtuvalt hindamisel arvestatud kapitalisatsioonimäärast ja tulude-kulude kasvust on diskontomääraks saadud 8-9,75%. Hindamisel on arvestatud üüritulu kasvuks 2% aastas ning vakantsimääraks 3-5%.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

<i>eurodes</i>	Muu inventar ja sisseseade	Kunsti- väärtused	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2017	85,834	7,152	92,986
2018. aasta			
Soetamine ja parendused	2,047	0	2,047
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	109,146	0	109,146
Arvestatud amortisatsioon	-27,235	0	-27,235
Jääkväärtus 31.12.2018	169,792	7,152	176,944
Aruandeaasta			
Soetamine ja parendused	60,760	0	60,760
Müük ja mahakandmine	-2,715	0	-2,715
Arvestatud amortisatsioon	-28,486	0	-28,486
Jääkväärtus 31.12.2019	199,351	7,152	206,503
Soetusmaksumus 31.12.2017	144,225	7,152	151,377
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2017	-58,391	0	-58,391
Soetusmaksumus 31.12.2018	255,419	7,152	262,571
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2018	-85,627	0	-85,627
Soetusmaksumus 31.12.2019	313,464	7,152	320,616
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2019	-114,113	0	-114,113

Lisa 12. Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2019	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen	15,278,890	575,400	14,703,490	2023	2.15-2.5%
Kokku	15,278,890	575,400	14,703,490		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2018	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen	13,024,545	499,419	12,525,126	2023	2.05%
Kokku	13,024,545	499,419	12,525,126		

Laen on võetud SEB Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele Tallinnas asuvatele kinnistutele: Sütiste tee 17 kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2019 oli 5 200 000 eurot; Müürivahe 22, Pärnu mnt. 10, Suur-Karja 23 kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2019 oli 22 300 000 eurot; Pirita tee 26E kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2019 oli 1 950 000 eurot ning Pirita tee 26A kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2019 oli 480 000 eurot.

Lisa 13. Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2019	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Tagatisrahad üürikelt	149,197	149,197	0		
Pangalaenu intress	4,596	4,596	0	2020	
Võlad juriidilisest isikutest omanike ees	4,285,329	0	4,285,329	2022	6%
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	742,776	0	742,776	2022	
Muud võlad	2,154	2,154	0	2021	
Kokku	5,184,050	155,946	5,028,104		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2018	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Tagatisrahad üürikelt	142,925	142,925	0		
Pangalaenu intress	3,889	3,889	0	2019	
Võlad juriidilisest isikutest omanike ees	6,049,159	0	6,049,159	2022	6%
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	418,877	0	418,877	2022	
Muud võlad	934	934	0	2020	
Kokku	6,615,784	147,748	6,468,035		

Võlad omanikele on tagatiseta ning eurodes.

Lisa 14. Omakapital

Vastavalt Baltek Arendus OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 556 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 000 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital moodustas seisuga 31.12.2019.a. 12 110 428 eurot (2018.a: 10 884 545 eurot). Seisuga 31. detsember 2019 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 688 342 eurot (2018.a: 8 707 636 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 422 086 eurot (2018.a: 2 176 909 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeaastal kajastati kontserni tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

	2019		2018	
<i>eurodes</i>	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Omanikega seotud ettevõtted	35,979	16,950	21,678	24,923
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	69,570	0	65,857
Teenuste ost-müük kokku	35,979	86,520	21,678	90,780
Omanikega seotud ettevõtted	0	40,083	0	0
Kaupade ost-müük kokku	0	40,083	0	0

Aruandeaastal sai kontsern seotud osapooltele väljaantud laene tagasi summas 1 600 eurot (2018.a: 0 eurot). Seotud osapooltelt sai kontsern laenu 20 270 eurot (2018.a: 755 217 eurot) ja maksis saadud laenudest tagasi 1 784 100 eurot (2018.a: 171 739 eurot). Kontsern tasus seotud osapooltele aruandeaastal intresse 0 eurot (2018.a: 169 031 eurot). Saldod seotud osapooltega on esitatud lisades 7 ja 13.

Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	2019	2018
Müügitulu	2,207,492	2,038,553
Muud äritulud	106,794	26,050
Muud tegevuskulud	763,800	793,522
Tööjõukulud	7,396	4,669
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16,934	15,432
Muud ärikulud	27,558	900,763
ÄRIKASUM	1,498,598	350,216
Finantstulud ja -kulud	-272,714	-518,655
PUHASKASUM	1,225,884	-168,439

Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

eurodes		31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		134,782	84,124
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		134,685	82,057
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	40,105
Muud lühiajalised nõuded		1,006	1,006
Ettemaksed teenuste eest		1,486	1,358
Kokku		137,178	124,526
Käibevara kokku		271,959	208,650
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtte aksiad või osad		3,011	3,011
Pikaajalised nõuded		2,491,986	2,972,923
Kokku		2,494,997	2,975,934
Kinnisvarainvesteeringud		29,930,000	27,720,000
Materiaalne põhivara		57,109	61,283
Põhivara kokku		32,482,106	30,757,217
VARAD KOKKU		32,754,065	30,965,867
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		575,400	499,419
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		137,598	416,389
Maksuvõlad		22,956	648
Muud võlad		170,266	165,883
Kokku		330,820	582,919
Lühiajalised kohustused kokku		906,220	1,082,338
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		14,703,490	12,525,126
Muud pikaajalised võlad		5,028,104	6,468,035
Pikaajalised kohustused kokku		19,731,594	18,993,161
Kohustused kokku		20,637,814	20,075,499
Omakapital			
Osakapital		2,556	2,556
Kohustuslik reservkapital		256	256
Jaotamata kasum		12,113,440	10,887,556
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		12,116,251	10,890,368
Omakapital kokku		12,116,251	10,890,368
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		32,754,065	30,965,867

Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne

<i>eurodes</i>	2019	2018
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	1,225,884	-168,439
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16,934	15,432
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-12,916	900,755
Nõuete allahindamine	0	48,104
Neto intressikasum (kahjum)	510,630	470,551
Kapitaliosaluse kasum (kahjum)	-237,916	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12,652	-51,567
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-252,806	42,305
Kokku rahavood äritegevusest	1,237,159	1,257,141
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara soetus	-12,760	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-2,197,084	-1,002,480
Antud laenud	-20,270	-191,000
Antud laenude tagasimaksed	869,100	0
Saadud intressid	13	9
Kokku rahavood investeerimistevusest	-1,361,001	-1,193,471
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud pangalaenud	2,764,764	258,698
Saadud laenud	20,270	755,217
Saadud laenude tagasimaksed	-2,294,519	-635,742
Makstud intressid	-316,015	-442,619
Kokku rahavood finantseerimistevusest	174,501	-64,445
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50,658	-775
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE		
Aasta alguseks	84,124	84,899
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50,658	-775
Aasta lõpuks	134,782	84,124

Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	E maettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2017	2,556	256	11,055,995	11,058,807
2018. aasta kasum	0	0	-168,439	-168,439
Saldo seisuga 31.12.2018	2,556	256	10,887,556	10,890,368
Aruandeaasta kasum	0	0	1,225,884	1,225,884
Saldo seisuga 31.12.2019	2,556	256	12,113,440	12,116,252
E maettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital				
<i>eurodes</i>			31.12.2019	31.12.2018
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital			12,116,252	10,890,368
Tütaretevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-3,011	-3,011
		Kokku	12,113,241	10,887,357

Lisa 20. Bilansivälised kohustused

Baltek Arendus OÜ on andnud juriidilise isiku garantii Spordikeskuse OÜ laenu tagatiseks, mille pandi summaks on 2 580 000 eurot ning Nordassets OÜ laenu tagatiseks, mille pandi summaks on 19 440 000 eurot. Lisaks on Baltek Arendus OÜ andnud garantii Põhja-Eesti Regionaalhaiglale summas 24 000 eurot, mis kehtib kuni 02.01.2020 ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile summas 85 100 eurot, mis kehtib kuni 31.08.2020.

Lisa 21. Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019. aasta detsembris. 2020. aasta esimeste kuude jooksul oli see viirus levinud üle kogu maailma ning 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viirusepuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides oli välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ Baltek Arendus üldkoosolekule ettepaneku jätta aruandeaasta kasum jaotamata.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2019. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Baltek Arendus OÜ 2019.a. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Indrek Prants	Juhatuse liige	_____
Sven Mansberg	Juhatuse liige	_____

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2019. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt :

Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	2,207,492	eurot
	Kokku	2,207,492	eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2020

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PRANTS	Juhatuse liige	06.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING BALTEK ARENDUS osanikele

Märkusega arvamused

Oleme auditeerinud OSAÜHING BALTEK ARENDUS ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

31.12.2019 seisuga on konsolideeritud bilanss 31 680 tuh. ja konsolideerimata bilanss 29 930 tuh. euro ulatuses kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid. Nimetatud kinnisvarainvesteeringute ei ole kahe kinnistu, kokku summas 24 250 tuh. eurot, kohta tellitud ekspertiinangute järgi lähtunud mitte bilansipäeva turuväärtusest, vaid perspektiivsest turuväärtusest, mida need kinnistud võiksid omada peale detailplaneeringute muutmist või kehtestamist, ehitusloa saamist ja muude sündmuste toimumist, mille toimumise tõenäosus ei ole teada. Ekspertiinangutele tuginedes ületab perspektiivne turuväärtus bilansipäeva turuväärtust 4 850 tuh. euro võrra. Kuna nimetatud varade tegelik turuväärtus bilansipäeval on madalam, tuleks varad alla hinnata, mille tulemusel väheneksid konsolideeritud ja konsolideerimata varad, omakapital ning aruandeaasta tulemus allahindluse summa võrra.

31.12.2018 seisuga oli konsolideeritud bilanss 30 170 tuh. ja konsolideerimata bilanss 27 720 tuh. euro ulatuses kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid. Nimetatud kinnisvarainvesteeringute kohta tellitud ekspertiinangute järgi ei olnud kahe kinnistu puhul, kokku summas 23 990 tuhat eurot, lähtunud mitte bilansipäeva turuväärtusest, vaid perspektiivsest turuväärtusest, mida need kinnistud võinuks omada peale detailplaneeringu muutmist või kehtestamist, ehitusloa saamist ja muude sündmuste toimumist, mille toimumise tõenäosus ei olnud teada. Ekspertiinangutele tuginedes ületas perspektiivne turuväärtus 31.12.2018 seisuga turuväärtust 5 150 tuhande euro võrra. Kuna eelmainitud varade tegelik turuväärtus 31.12.2018 seisuga oli madalam, tulnuks vara alla hinnata, mille tulemusel oleksid vähenenud konsolideeritud ja konsolideerimata varad, omakapital ja allahindlusperioodi tulemus allahindluse summa võrra.

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikalaadseid kohustusi vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaoludel on oluline mõju tegevusaruandes esitatud arv näitajatele (konsolideeritud ja konsolideerimata bilansimaht, puhaskasum, omakapital) ning finantsuhtarvudele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võiti põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamused grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsuste puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Mart Nõmper
Vandeauditiitori number 499
Grant Thornton Baltic OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
07.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	07.07.2020

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2207492	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Relaxor	10715266	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Osaühing Entacom	10723254		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502200
Faks	+372 6502201
E-posti aadress	info@aconto.ee