

BALTEK ARENDUS OÜ

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2017 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:	Rödl & Partner Audit OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2017-31.12.2017

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. Bilansipäevajärgsed sündmused	26
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	27
JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. 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 2017. aasta konsolideeritud netokäive oli 2 042 tuhat eurot (2016.a: 1 985 tuhat eurot). Kontserni auditeeritud puhaskasumiks kujunes 1 032 tuhat eurot (2016.a: 834 tuhat eurot). Kontserni bilansimaht seisuga 31. detsember 2017 oli 30 386 tuhat eurot (2016.a: 28 721 tuhat eurot) ja omakapitali suurus 11 056 tuhat eurot (2016.a: 10 024 tuhat eurot).

Kontserni investeeringud materiaalsesse põhivarasse moodustasid 2017. aastal 90 tuhat eurot (2016.a: 0 eurot) ning kinnisvarainvesteeringutesse 1 072 tuhat eurot (2016.a: 1 253 tuhat eurot). Investeeringud kinnisvarasse koosnesid uue kinnistu lõpliku ostusumma tasumisest ning olemasolevate ärihoonete parendustöödest. 2018. aastal on plaanis investeerida tavapärastesse parendustöödesse ärihoonetes.

Kontserni keskmine töötajate arv 2017. aastal oli 2 (2016.a: 2) ja töötajatele arvestatud tasude summa (koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksetega) oli 24 tuhat eurot (2016.a: 20 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.

2017. 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 ülekala. 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

	2017	2016
Müügitulu (eurodes)	2 042 135	1 984 598
Käibe kasv (-vähenemine)	2,90%	0,50%
Ärikasumi määr %	86,69%	67,47%
Puhasrentaablus	50,54%	42,05%
Maksevalmiduse kordaja	0,12	0,16
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,61	0,80
Võlakordaja	0,64	0,65
ROA	3,4%	2,9%
ROE	9,3%	8,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ❑ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100
- ❑ Ärikasumi määr (%) = ärikasum 2017 / müügitulu 2017 * 100
- ❑ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- ❑ Maksevalmiduse kordaja (kordades) = raha / lühiajalised kohustused
- ❑ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ❑ Võlakordaja (kordades) = kohustused / passiva
- ❑ ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ❑ ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	<i>Lisa</i>	2017	2016
Müügitulu	2	2 042 135	1 984 598
Muud äritulud	3	706 533	55 256
Muud tegevuskulud	4	705 191	677 163
Tööjõukulud	4	23 962	20 116
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	8 114	2 424
Muud ärikulud	4	241 100	1 155
ÄRIKASUM		1 770 302	1 338 996
Finantstulud ja -kulud	5	-776 524	-532 395
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		993 778	806 601
Tulumaks		38 402	27 869
PUHASKASUM (-KAHJUM)		1 032 180	834 470
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		1 032 180	834 470
sh. vähemusomanike osa puhaskasumist		0	0

Konsolideeritud bilanss

eurodes		Lisa	31.12.2017	31.12.2016
VARAD				
Käibevara				
Raha ja pangakontod			98 492	102 615
Nõuded ja ettemaksed				
	Nõuded ostjate vastu		70 656	90 485
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	320 615	282 088
	Muud lühiajalised nõuded	7	1 125	16 130
	Ettemaksed teenuste eest		1 195	1 197
	Kokku		393 591	389 900
Ettemaksed tarnijatele			24 500	20 666
	Käibevara kokku		516 583	513 181
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud				
	Sidusettevõtete osad	9	0	48 740
	Laenunõuded	7	0	137 867
	Kokku		0	186 607
Kinnisvarainvesteeringud			29 775 979	28 010 000
Materiaalne põhivara			92 986	10 881
Immateriaalne põhivara			216	216
	Põhivara kokku		29 869 181	28 207 704
VARAD KOKKU			30 385 764	28 720 885
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused			464 004	395 436
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest			19 673	75 774
Võlad ja ettemaksed				
	Võlad tarnijatele		225 019	54 189
	Võlad töövõtjatele		0	1 150
	Maksuvõlad	6	25 908	23 391
	Muud võlad	13	114 840	95 566
	Kokku		365 767	174 296
	Lühiajalised kohustused kokku		849 444	645 506
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused			12 765 846	11 269 848
Muud pikaajalised võlad			5 714 678	6 781 915
	Pikaajalised kohustused kokku		18 480 524	18 051 763
Kohustused kokku			19 329 968	18 697 269
Omakapital				
Osakapital			2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital			256	256
Jaotamata kasum			11 052 984	10 020 804
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku			11 055 796	10 023 616
	Omakapital kokku	14	11 055 796	10 023 616
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU			30 385 764	28 720 885

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>eurodes</i>	<i>Lisa</i>	2017	2016
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		1 032 180	834 470
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	8 114	2 424
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	5	190 972	-7 259
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3	-693 304	-46 171
Tulumaks	5	-38 402	-27 869
Neto intressikahjum	5	585 552	539 654
Muud korrigeerimised		-265	-195
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		15 707	-17 499
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		123 480	1 037
Kindlustushüvitise laekumine		10 816	42 462
Kokku rahavood äritegevusest		1 234 850	1 321 054
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetamine	11	-90 219	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	10	-1 071 941	-1 253 291
Antud laenud		-43	-10 000
Antud laenude tagasimaksed		15 040	5 000
Saadud intressid		715	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 146 448	-1 258 276
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		1 060 930	857 800
Saadud pangalaenud		2 000 000	320 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 571 362	-503 199
Makstud intressid	5	-1 582 093	-710 455
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-92 525	-35 854
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 123	26 924
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE			
	Aasta alguseks	102 615	75 691
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 123	26 924
	Aasta lõpuks	98 492	102 615

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2015	2 556	256	9 186 334	9 189 146
2016. aasta kasum	0	0	834 470	834 470
Saldo seisuga 31.12.2016	2 556	256	10 020 804	10 023 616
Aruandeaasta kasum	0	0	1 032 180	1 032 180
Saldo seisuga 31.12.2017	2 556	256	11 052 984	11 055 796

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”) 2017. 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 arvestuspõhimõttest.

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga 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 nüüdiseväärtuses.

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 investeeringuid, 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 turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulegatsioonidega 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-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;

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

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteringud

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.

Intressitulu 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 õiglaselt 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 akumuliseeritud 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, määrates 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 õiglasel 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. Edaspidi 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 aastast 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. Edaspidi 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 juhatuse 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 emettevõtte 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 maksmisega 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 miinimumrendimaksete 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 aastaaruandes 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 aastaaruandes 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>	EMTAK kood	2017	2016
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	2 042 135	1 984 598
	Kokku müügitulu	2 042 135	1 984 598
Müügitulu geograafilises lõikes:			
<i>eurodes</i>		2017	2016
Eesti		2 022 935	1 965 398
Muud Euroopa Liidu riigid		19 200	19 200
	Kokku müügitulu	2 042 135	1 984 598

Lisa 3. Muud äritulud

<i>eurodes</i>	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 10)	693 304	46 171
Muud tulud	13 229	9 086
	Kokku	706 533

Lisa 4. Ärikulud

Muud tegevuskulud			
<i>eurodes</i>		2017	2016
Remondikulud		89 143	75 840
Erinevad äriteenused		125 188	112 084
Kommunaalteenused		397 162	383 780
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu		4 895	7 189
Kohalikud maksud		41 394	40 200
Muud tegevuskulud		47 409	58 070
	Kokku	705 191	677 163
Tööjõukulud			
<i>eurodes</i>		2017	2016
Töötasud		17 936	14 971
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksed		6 025	5 145
	Kokku	23 962	20 116
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale		2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
	Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Muud ärikulud			
<i>eurodes</i>		2017	2016
Trahvid ja viivised		241 100	1 155
	Kokku	241 100	1 155

Lisa 5. Finantstulud ja -kulud

<i>eurodes</i>		2017	2016
Sidusettevõtetega seotud finantskulud (lisa 9)		-190 972	7 259
Intressitulud ja -kulud, neto		-585 552	-539 654
	Kokku	-776 524	-532 395

Lisa 6. Maksud

	31.12.2017		31.12.2016	
<i>eurodes</i>	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Maksude ettemaks	102	0	0	0
Ettevõtte tulumaks (sh. erisoodustus)	320 513	981	282 088	2 247
Käibemaks	0	22 522	0	19 174
Üksikisiku tulumaks	0	663	0	538
Sotsiaalmaks	0	1 197	0	1 308
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	73	0	50
Töötuskindlustusmaks	0	87	0	75
Muud maksud	0	384	0	0
	Kokku	320 615	282 088	23 391

Lisa 7. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	Makse-	Alus-
<i>eurodes</i>	31.12.2017	jooksul	jooksul	tähtaeg	valuuta
Muud väheolulised nõuded	1 125	1 125	0	2018	EUR
	Kokku	1 125	1 125	0	
	Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	Makse-	Alus-
<i>eurodes</i>	31.12.2016	jooksul	jooksul	tähtaeg	valuuta
Nõuded juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele	15 452	15 452	0	31.12.2017	EUR
Nõuded sidusettevõtete vastu	137 867		137 867	31.12.2020	EUR
Muud väheolulised nõuded	678	678	0		EUR
	Kokku	153 997	16 130	137 867	

Lisa 8. Tütarettevõtted

<i>eurodes</i>	Baltek Properties	Kokku
Asukoht	Hispaania	
Põhitegevusala	Kinnisvara- arendus	
Osade arv 31.12.2015	1	
Osade arv 31.12.2016	1	
Osade arv 31.12.2017	1	
Osaluse % 31.12.2015	99,93%	
Osaluse % 31.12.2016	99,93%	
Osaluse % 31.12.2017	99,93%	
Soetusmaksumus 31.12.2015	3 011	3 011
Soetusmaksumus 31.12.2016	3 011	3 011
Soetusmaksumus 31.12.2017	3 011	3 011

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2017

<i>eurodes</i>	Baltek Properties	Kokku
Osakapital	3 006	
Kohustuslik reservkapital	-1 373	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1 217 145	
Aruandeaasta kasum	-361 651	
Omakapital kokku	-1 577 163	-1 577 163
Investeeriija osalus omakapitalist	-1 576 059	-1 576 059

Tütarettevõtte on kajastatud emaettevõtte bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 9. Sidusettevõtted

<i>eurodes</i>	Forexberg OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus	
Osade arv 31.12.2015	1	
Osade arv 31.12.2016	1	
Osade arv 31.12.2017	1	
Osaluse % 31.12.2015	29%	
Osaluse % 31.12.2016	29%	
Osaluse % 31.12.2017	29%	
Bilansiline maksumus 31.12.2015	41 481	41 481
Soetusmaksumus 31.12.2015	13 890	13 890
2016. aasta		
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	7 259	7 259
Bilansiline maksumus 31.12.2016	48 740	48 740
Soetusmaksumus 31.12.2016	13 890	13 890
Aruandeaasta		
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	-48 740	-48 740
Bilansiline maksumus 31.12.2017	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2017	0	0

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

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

<i>eurodes</i>	Äripinnad	Ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2015	26 753 000	0	26 753 000
2016. aasta			
Soetamine ja parendused	460 829	750 000	1 210 829
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	46 171	0	46 171
Saldo 31.12.2016	27 260 000	750 000	28 010 000
Aruandeaasta			
Soetamine ja parendused	1 713 529	-640 854	1 072 675
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	693 304	0	693 304
Saldo 31.12.2017	29 666 832	109 146	29 775 979
<i>eurodes</i>	2017	2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	2 042 135	1 984 598	
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-527 699	-499 820	
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	1 514 437	1 484 778	

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest, 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 7,25-7,75% on tuletatud võrreldavatest tehingutest. Lähtuvalt hindamisel arvestatud kapitalisatsioonimäärast ja tulude-kulude kasvust on diskontomääraks saadud 8,85-9,75%. Hindamisel on arvestatud üüritulu kasvaks 2% aastas ning vakantsimääraks 3-5%.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

<i>eurodes</i>	Muu inventar ja sisseseade	Kunsti- väärtused	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2015	6 153	7 152	13 305
2016. aasta			
Arvestatud amortisatsioon	-2 424	0	-2 424
Jääkväärtus 31.12.2016	3 729	7 152	10 881
Aruandeaasta			
Soetamine ja parendused	90 219	0	90 219
Müük ja mahakandmine	-9 518	0	-9 518
Arvestatud amortisatsioon	-8 114	0	-8 114
Müüdud põhivara kogunenud amortisatsioon	9 518	0	9 518
Jääkväärtus 31.12.2017	85 834	7 152	92 986
Soetusmaksumus 31.12.2015	63 524	7 152	70 676
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2015	-57 371	0	-57 371
Soetusmaksumus 31.12.2016	63 524	7 152	70 676
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2016	-59 795	0	-59 795
Soetusmaksumus 31.12.2017	144 225	7 152	151 377
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2017	-58 391	0	-58 391

Lisa 12. Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2017	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen	13 229 850	464 004	12 765 846	2019	2,05%
Kokku	13 229 850	464 004	12 765 846		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2016	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen	11 665 284	395 436	11 269 848	2019	2,05%
Kokku	11 665 284	395 436	11 269 848		

Laen on võetud SEB Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele Tallinnas asuvatele kinnistutele: Sütiste tee 17 kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2017 oli 2 700 000 eurot; Müürivahe 22, Pärnu mnt. 10, Suur-Karja 23 kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2017 oli 22 306 832 eurot; Pirita tee 26E kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2017 oli 1 860 000 eurot ning Pirita tee 26A kinnistu, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2017 oli 450 000 eurot.

Lisa 13. Muud võlad

<i>eurodes</i>	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2017	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	
Tagatisrahad üüriks	108 895	108 895	0		
Pangalaenu intress	3 013	3 013	0		
Võlad juriidilisest isikutest omanike ees	5 465 680	0	5 465 680	2022	6%
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	248 998	0	248 998	2022	
Muud võlad	2 932	2 932	0		
Kokku	5 829 519	114 840	5 714 678		
<i>eurodes</i>	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2016	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	
Tagatisrahad üüriks	92 892	92 892	0		
Pangalaenu intress	2 657	2 657	0		
Võlad juriidilisest isikutest omanike ees	5 540 678	0	5 540 678	2020	6%
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	1 241 236	0	1 241 236	2020	
Muud võlad	17	17	0		
Kokku	6 877 481	95 566	6 781 915		

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 (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31.12.2017.a. 11 052 984 eurot (2016.a: 10 020 804 eurot). Seisuga 31. detsember 2017 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 842 387 (2016.a: 8 016 644 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 210 597 eurot (2016.a: 2 004 161 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeaastal kajastati kontserni tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

<i>eurodes</i>	2017		2016	
	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Omanikega seotud ettevõtted	19 200	24 898	19 200	19 201
Juhatuselise liikmetega seotud ettevõtted	0	62 784	0	50 800
Teenuste ost-müük kokku	19 200	87 682	19 200	70 001

Aruandeaastal andis kontsern seotud osapooltele laenu 43 eurot (2016.a: 10 000 eurot) ning sai väljaantud laene tagasi summas 15 040 eurot (2016.a: 5 000 eurot). Seotud osapooltelt sai kontsern laenu 1 060 930 eurot (2016.a: 857 800 eurot) ja maksis saadud laenudest tagasi 1 135 928 eurot (2016.a: 74 160 eurot). Kontsern tasus seotud osapooltele aruandeaastal intresse 1 319 027 eurot (2016.a.: 468 000 eurot).

Saldod seotud osapooltega on esitatud lisades 7 ja 13.

Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	2017	2016
Müügitulu	2 022 935	1 965 398
Muud äritulud	979 418	9 086
Muud tegevuskulud	679 196	651 615
Tööjõukulud	23 962	20 116
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 843	2 152
Muud ärikulud	241 100	11 984
ÄRIKASUM	2 050 253	1 288 616
Finantstulud ja -kulud	-983 224	-461 404
PUHASKASUM	1 067 029	827 212

Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

<i>eurodes</i>		31.12.2017	31.12.2016
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		84 899	98 060
Nõuded ja ettemaksed			
	Nõuded ostjate vastu	70 656	71 285
	Muud lühiajalised nõuded	1 009	16 295
	Ettemaksed teenuste eest	1 195	1 197
	Kokku	72 860	88 777
	Käibevara kokku	157 760	186 837
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
	Tütarettevõtte aktsiad või osad	3 011	3 011
	Sidusettevõtte aktsiad või osad	0	13 890
	Pikaajalised nõuded	2 687 211	2 266 713
	Kokku	2 690 222	2 283 614
Kinnisvarainvesteeringud		27 316 832	26 210 000
Materiaalne põhivara		76 715	8 619
	Põhivara kokku	30 083 769	28 502 234
VARAD KOKKU		30 241 529	28 689 071
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		464 004	395 436
Võlad ja ettemaksed			
	Võlad tarnijatele	81 190	54 189
	Võlad töövõtjatele	0	1 150
	Maksuvõlad	25 422	23 415
	Muud võlad	131 581	171 340
	Kokku	238 194	250 094
	Lühiajalised kohustused kokku	702 198	645 530
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		12 765 846	11 269 848
Muud pikaajalised võlad		5 714 678	6 781 915
	Pikaajalised kohustused kokku	18 480 525	18 051 763
Kohustused kokku		19 182 722	18 697 293
Omakapital			
Osakapital		2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital		256	256
Jaotamata kasum		11 055 995	9 988 966
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		11 058 807	9 991 778
	Omakapital kokku	11 058 807	9 991 778
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		30 241 529	28 689 071

Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne

<i>eurodes</i>	2017	2016
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	1 067 029	827 212
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 843	2 152
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-966 189	10 829
Nõuete allahindamine	503 883	1 578
Neto intressikasum (kahjum)	465 451	459 826
Muud finantsulud- ja kulud	13 890	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	342	1 701
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-23 665	1 037
Kindlustushüvitise laekumine	10 816	42 462
Kokku rahavood äritegevusest	1 079 400	1 346 797
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara soetus	-75 939	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-139 909	-503 291
Antud laenud	-799 943	-786 100
Antud laenude tagasimaksed	15 040	5 000
Saadud intressid	715	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 000 036	-1 284 376
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud pangalaenud	2 000 000	320 000
Saadud laenud	1 060 930	857 800
Saadud laenude tagasimaksed	-1 571 362	-503 199
Makstud intressid	-1 582 093	-710 455
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-92 525	-35 854
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 161	26 567
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE		
Aasta alguseks	98 060	71 493
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 161	26 567
Aasta lõpuks	84 899	98 060

Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2015	2 556	256	9 161 754	9 164 566
2016. aasta kasum	0	0	827 212	827 212
Saldo seisuga 31.12.2016	2 556	256	9 988 966	9 991 778
Aruandeaasta kasum	0	0	1 067 029	1 067 029
Saldo seisuga 31.12.2017	2 556	256	11 055 995	11 058 807
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital				
<i>eurodes</i>			31.12.2017	31.12.2016
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital			11 058 807	9 991 778
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-3 011	-3 011
Sidusettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			0	-13 890
Sidusettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			0	48 740
		Kokku	11 055 796	10 023 616

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 15 630 000 eurot.

Lisa 21. Bilansipäevajärgsed sündmused

Baltek Arendus OÜ on 2018. aastal sõlminud ehituslepingu ärihoone ehitamiseks Sütiste tee. Ärihoone valmib 2019. aasta esimesel poolel.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Baltek Arendus OÜ 2017.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 2017. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt :

Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	2 022 935	eurot
	Kokku	2 022 935	eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.05.2018

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PRANTS	Juhatuse liige	02.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING BALTEK ARENDUS osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OSAÜHING BALTEK ARENDUS ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

31.12.2017 seisuga on konsolideeritud bilansis 29 776 tuh. ja konsolideerimata bilansis 27 317 tuh. euro ulatuses kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid. Nimetatud kinnisvarainvesteeringutest ei ole kahe kinnistu, kokku summas 24 167 tuh. eurot, kohta tellitud eksperthinnangute 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. Eksperthinnangutele tuginedes ületab perspektiivne turuväärtus bilansipäeva turuväärtust 5 557 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.

31.12.2016 seisuga oli konsolideeritud bilansis 28 010 tuh. ja konsolideerimata bilansis 26 210 tuh. euro ulatuses kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid. Nimetatud kinnisvarainvesteeringute kohta tellitud eksperthinnangute järgi ei olnud kahe kinnistu puhul, kokku summas 23 560 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. Eksperthinnangutele tuginedes ületas perspektiivne turuväärtus 31.12.2016 seisuga turuväärtust 5 750 tuhande euro võrra. Kuna eelmainitud varade tegelik turuväärtus 31.12.2016 seisuga oli madalam, tulnuks vara alla hinnata, mille tulemusel oleksid vähenenud konsolideeritud ja konsolideerimata varad, omakapital ja allahindlusperioodi tulemus allahindluse summa võrra.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused 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 vandeauditori aruannet.

Meie arvamus 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 tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb oluline väärkajastamine.

Meie aruande osas "Märkusega arvamuse alus" kirjeldatud asjaolul on oluline mõju tegevusaruandes esitatud arv näitajatele (konsolideeritud ja konsolideerimata bilansimaht, puhaskasum, omakapital) ning finantssuhtarvudele.

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 likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 võib 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, väärresistite 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 märkimisväärtet kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 arvamus 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Mart Nõmper
Vandeauditori number 499
Rödl & Partner Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 2
Tartu mnt 13, 10145 Tallinn
02.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	02.05.2018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2022935	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