

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OSAÜHING BALTEK ARENDUS

registrikood: 10879217

tänavanimi, maja number: Toompuiestee 33a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10149

telefon: +372 6502200

faks: +372 6502201

e-posti aadress: info@aconto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Muud nõuded	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	17
Lisa 10 Laenukohustused	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Osakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	20
Lisa 14 Muud äritulud	20
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 16 Tööjõukulud	21
Lisa 17 Muud ärikulud	21
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	21
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

Baltek Arendus OÜ asutati 2002. aastal. Ettevõtte peamiste tegevuseesmärkidena nägid omanikud kinnisvara soetamist ja arendamist, et teenida tulu nende objektide üürileandmisest või saada kasu kinnisvara turuväärtuse kasvust.

Baltek Arendus OÜ 2014. aasta puhaskasum oli 2 290 tuhat eurot (2013.a.: 517 tuhat eurot), varad moodustasid seisuga 31. detsember 2014 28 722 tuhat eurot (2013.a.: 26 611 tuhat eurot) ja omakapital 8 751 tuhat eurot (2013.a.: 6 461 tuhat eurot).

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (eurodes)	1 869 961	1 688 836
Tulu kasv	11%	4%
Puhaskasum (eurodes)	2 289 856	516 673
Kasumi kasv (vähenemine)	343%	(35%)
Puhasrentaablus	122%	31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,01	0,15
ROA	7,97%	1,94%
ROE	26,17%	8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = (müügitulu 2014-müügitulu 2013)/müügitulu 2013*100
- Kasumi vähenemine (%) = (puhaskasum 2014-puhaskasum 2013)/puhaskasum 2013*100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100

Baltek Arendus OÜ juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud (2013.a.: 0 eurot). Ettevõttes töötas aruandeaastal keskmiselt 2 töötajat (2013.a.: 4 töötajat). Töötajatele arvestatud tasud koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksetega ulatusid 2014. aastal 14 tuhande euroni (2013.a.: 45 tuhat eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	71 356	14 619	
Nõuded ja ettemaksud	53 207	98 938	2
Kokku käibevara	124 563	113 557	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22 794	4 444	4
Nõuded ja ettemaksud	1 317 230	1 273 564	2
Kinnisvarainvesteeringud	27 242 088	25 203 012	8
Materiaalne põhivara	15 308	16 442	9
Kokku põhivara	28 597 420	26 497 462	
Kokku varad	28 721 983	26 611 019	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 536 260	412 032	10
Võlad ja ettemaksud	286 609	329 378	11
Kokku lühiajalised kohustused	11 822 869	741 410	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 710 538	16 995 231	10
Võlad ja ettemaksud	2 437 583	2 413 241	11
Kokku pikaajalised kohustused	8 148 121	19 408 472	
Kokku kohustused	19 970 990	20 149 882	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 458 325	5 941 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 856	516 673	
Kokku omakapital	8 750 993	6 461 137	
Kokku kohustused ja omakapital	28 721 983	26 611 019	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 869 961	1 688 836	13
Muud äritulud	1 733 892	268 768	14
Mitmesugused tegevuskulud	-764 366	-826 308	15
Tööjõukulud	-13 645	-44 420	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 497	-6 564	
Muud ärikulud	-1 805	-4 038	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 816 540	1 076 274	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-19 591	-61 579	18
Intressikulud	-507 093	-498 022	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 289 856	516 673	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 856	516 673	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 816 540	1 076 274	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 497	6 564	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 500	
Muud korrigeerimised	-1 697 902	-256 751	14
Kokku korrigeerimised	-1 690 405	-251 687	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45 731	-38 805	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-42 562	115 090	
Kokku rahavood äritegevusest	1 129 304	900 872	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 363	0	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	3 500	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-341 174	-760 261	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	150 000	
Antud laenud	-9 929	-21 020	
Laekunud intressid	4	637	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-357 462	-627 144	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	254 785	674 539	
Saadud laenude tagasimaksud	-415 250	-367 628	
Makstud intressid	-554 640	-610 327	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-715 105	-303 416	
Kokku rahavood	56 737	-29 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 619	44 307	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 737	-29 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71 356	14 619	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	5 941 652	5 944 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	516 673	516 673
31.12.2013	2 556	256	6 458 325	6 461 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 289 856	2 289 856
31.12.2014	2 556	256	8 748 181	8 750 993

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Baltek Arendus OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes teisiti.

Baltek Arendus OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema tütarettevõtte bilansimaht ei ületa 5% emaettevõtte bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% emaettevõtte müügitulust.

Raamatupidamise aastaaruanne ja selle lisad on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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 õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a.:

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset 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 nüüdiseväärtus 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 tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka majandusaasta aruande 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile jagatakse omandatud osaluse soetusmaksumus tütar- või sidusettevõtte varade ja kohustuste õiglasele väärtusele ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul, kui ettevõtte juhtkonnal on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi tema kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse alginvesteering arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes/-kuludes.

Kui kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Objekti bilansiline väärtus ümberklassifitseerimise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Materiaalne ja immateriaalne 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.

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise 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".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639,12 eurot

Rendid

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 müüdüd 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.

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".

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

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 emaeetvõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaeetevõtte 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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.

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 12.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtte omanikke, tütar-ettevõtteid, sidusettevõtteid, ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmeid, töötajaid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	50 893	50 893	0	
Ostjatelt laekumata arved	50 893	50 893	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	821	821	0	19
Muud nõuded	1 317 230	0	1 317 230	7; 19
Laenunõuded	720 679	0	720 679	
Intressinõuded	596 551	0	596 551	
Ettemaksed	1 493	1 493	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 493	1 493	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 370 437	53 207	1 317 230	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	85 064	85 064	0	
Ostjatelt laekumata arved	85 064	85 064	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 384	1 384	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 778	11 778	0	3
Muud nõuded	1 273 564	0	1 273 564	7; 19
Laenunõuded	744 819	0	744 819	
Intressinõuded	528 745	0	528 745	
Ettemaksed	712	712	0	
Tulevaste perioodide kulud	712	712	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 372 502	98 938	1 273 564	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	67
Käibemaks	0	15 718	11 778	1 706
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	902
Erisoodustuse tulumaks	0	356	0	0
Sotsiaalmaks	0	107	0	1 556
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	94
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	142
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		16 181	11 778	4 467

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	22 794	4 444
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22 794	4 444

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
B-92.760.602	Baltek Properties SL	Hispaania	Kinnisvaraarendus	99.93	99.93

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
Baltek Properties SL	0	-37 941	37 941	0
Kokku	0	-37 941	37 941	0

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11251194	Forexberg OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	29	29
11418636	Nordeste Property Management OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Forexberg OÜ	4 444	18 350	22 794
Nordeste Property Management OÜ	0		0
Kokku	4 444	18 350	22 794

Nordeste Property Management OÜ kustutati Äriregistrist 31.03.2014.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	720 679	0	720 679				
Laenunõuded seotud osapoolte vastu	720 679		720 679	3-6%	EUR	2016	
Intressinõuded	596 551	0	596 551				
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	596 551		596 551				
Kokku muud nõuded	1 317 230	0	1 317 230				19
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	744 819	0	744 819				
Laenunõuded seotud osapoolte vastu	744 819	0	744 819	3-6%	EUR	2015	
Intressinõuded	528 745	0	528 745				
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	528 745	0	528 745				
Kokku muud nõuded	1 273 564	0	1 273 564				19

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	684 302	684 302
Allahindluste tühistamised	271 710	271 710
Ümberklassifitseerimised	448 000	448 000
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 404 012	1 404 012
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 404 012	1 404 012
Ümberklassifitseerimised	-1 404 012	-1 404 012
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	24 608 000
Ostud ja parendused	75 959
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-14 959
Müügid	-422 000
Ümberklassifitseerimised	-448 000
31.12.2013	23 799 000
Ostud ja parendused	341 174
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 697 902
Ümberklassifitseerimised	1 404 012
31.12.2014	27 242 088

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 869 961	1 688 836
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-583 248	-638 347
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	420 000

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	65 486	65 486	7 152	72 638
Akumuleeritud kulum	-49 632	-49 632	0	-49 632
Jääkmaksumus	15 854	15 854	7 152	23 006
Amortisatsioonikulu	-6 564	-6 564	0	-6 564
31.12.2013				
Soetusmaksumus	54 447	54 447	7 152	61 599
Akumuleeritud kulum	-45 157	-45 157	0	-45 157
Jääkmaksumus	9 290	9 290	7 152	16 442
Ostud ja parendused	6 363	6 363		6 363
Amortisatsioonikulu	-7 497	-7 497	0	-7 497
31.12.2014				
Soetusmaksumus	60 810	60 810	7 152	67 962
Akumuleeritud kulum	-52 654	-52 654	0	-52 654
Jääkmaksumus	8 156	8 156	7 152	15 308

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2014	2013
Masinad ja seadmed	0	3 500
Muud masinad ja seadmed	0	3 500
Kokku	0	3 500

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	382	382			5%	EUR	31.12.2015
Pangalaen	11 535 878	11 535 878			1.875%	EUR	25.10.2015
Lühiajalised laenud kokku	11 536 260	11 536 260					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 710 538		5 710 538		6%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	5 710 538		5 710 538				
Laenukohustused kokku	17 246 798	11 536 260	5 710 538				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	1 032	1 032			5%	EUR	31.12.2014
Muud laenud	15 000	15 000			7%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	16 032	16 032					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	11 677 093	396 000	11 281 093		1K EURIBOR+1.85%	EUR	25.10.2015
Laenud seotud osapooltelt	5 714 138	0	5 714 138		6%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	17 391 231	396 000	16 995 231				
Laenukohustused kokku	17 407 263	412 032	16 995 231				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	27 242 088	24 749 000
Kokku	27 242 088	24 749 000

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	92 843	92 843	0	
Maksuvõlad	16 181	16 181	0	3
Muud võlad	2 442 270	4 687	2 437 583	
Intressivõlad	2 442 270	4 687	2 437 583	
Saadud ettemaksed	172 898	172 898	0	
Muud saadud ettemaksed	172 898	172 898	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 724 192	286 609	2 437 583	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	129 740	129 740	0	
Võlad töövõtjatele	3 911	3 911	0	
Maksuvõlad	4 467	4 467	0	3
Muud võlad	2 418 135	4 894	2 413 241	
Intressivõlad	2 418 135	4 894	2 413 241	
Saadud ettemaksed	186 366	186 366	0	
Muud saadud ettemaksed	186 366	186 366	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 742 619	329 378	2 413 241	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Vastavalt Baltek Arendus OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 500 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 000 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31.12.2014.a. 8 748 181 eurot (2013.a: 6 458 325 eurot). Seisuga 31. detsember 2014 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 998 545 (2013.a: 5 102 077 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 749 636 eurot (2013.a: 1 356 248 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 869 961	1 688 836
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 869 961	1 688 836
Kokku müügitulu	1 869 961	1 688 836
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 868 155	1 684 055
Raamatute müük	1 806	4 781
Kokku müügitulu	1 869 961	1 688 836

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	3 500
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 697 902	256 751
Muud	35 990	8 517
Kokku muud äritulud	1 733 892	268 768

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	250 448	252 171
Elektrienergia	173 303	178 221
Soojusenergia	77 145	73 950
Mitmesugused bürookulud	117 210	130 096
Riiklikud ja kohalikud maksud	42 641	42 757
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	12 248	3 313
Remondi- ja ehitustööd	269 657	330 069
Kommunaalteenused	60 614	53 615
Muud	11 548	14 287
Kokku mitmesugused tegevuskulud	764 366	826 308

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	10 183	33 157
Sotsiaalmaksud	3 462	11 263
Kokku tööjõukulud	13 645	44 420
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	4

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 805	2 038
Kokku muud ärikulud	1 805	4 038

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2014	2013
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-37 941	-55 763
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	18 350	-5 816
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-19 591	-61 579

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	1 187 590	0	1 147 854	0
Sidusettevõtjad	129 641	0	125 710	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 158	0	5 783
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 148 978	0	8 128 846
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	821	0	13 600	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	0	9 929	0
Sidusettevõtjad	0	0	3 872	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 505	1 697	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	4 250
2013	Ostud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	27 491	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 886	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	114 270	345 043
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 000	0	0	0

2014. aastal tasuti seotud osapooltele intresse 318 000 eurot (2013.a.: 505 945 eurot).
Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluse kulu oli 2014. aastal 37 941 eurot (2013.a.: 56 032 eurot).
Aruandeaastal müüdi seotud osapooltele kinnisvara 0 euro eest (2013.a.: 150 000 eurot).

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

Baltek Arendus OÜ pikendas 2015. aasta aprillikuus pangalaenu lepingut, uueks tagasimakse tähtajaks on 31.10.2018.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2015

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI SAARIK	Sisestaja	16.06.2015
INDREK PRANTS	Juhatuse liige	17.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING BALTEK ARENDUS osanikele

Oleme auditeerinud OSAÜHING BALTEK ARENDUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

31.12.2014 seisuga on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid summas 27 242 tuhat eurot.

Nimetatud kinnisvarainvesteeringute osas:

1. ei ole osade kinnistute puhul, kokku summas 3 442 tuh. eurot, meile esitatud bilansipäeva seisuga eksperdi hindamisakte. Meie poolt läbi viidud auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kindlust avaldamaks arvamust eelnimetatud varade õiglase väärtuse kohta. Juhul kui nimetatud kinnistute tegelik turuväärtus bilansipäeval osutuks madalamaks, tuleks vara alla hinnata, mille tulemusel väheneksid OSAÜHING BALTEK ARENDUS varad, omakapital ja aruandeaasta tulemus allahindluse summa võrra.
2. Olemasolevate eksperthinnangute järgi ei ole ühe kinnistu puhul, kokku summas 21 600 tuhat eurot, lähtunud mitte bilansipäeva turuväärtusest, vaid perspektiivsest turuväärtusest, mida see kinnistu võiks omada peale detailplaneeringute muutmist või kehtestamist, ehitusloa saamist ja muude sündmuste toimumist, mille toimumise tõenäosus ei ole teada. Ekspert hinnangule tuginedes ületab perspektiivne turuväärtus bilansipäeva turuväärtust 5 800 tuhande euro võrra. Kuna nimetatud vara tegelik turuväärtus bilansipäeval on madalam, tuleks vara alla hinnata, mille tulemusel väheneksid OSAÜHING BALTEK ARENDUS varad, omakapital ja aruandeaasta tulemus allahindluse summa võrra.

31. detsember 2013 seisuga oli OSAÜHING BALTEK ARENDUS bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid summas 23 799 tuhat eurot. Nimetatud kinnisvarainvesteeringute kohta tellitud eksperthinnangute järgi ei olnud kinnistute puhul, kokku summas 23 799 tuhat eurot, 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 olnud teada. Ekspert hinnangutele tuginedes ületas perspektiivne turuväärtus 31.12.2013 seisuga turuväärtust 6 503 tuhande euro võrra. Kuna eelmainitud varade tegelik turuväärtus 31.12.2013 seisuga oli madalam, tulnuks vara alla hinnata, mille tulemusel oleksid vähenenud OSAÜHING BALTEK ARENDUS varad, omakapital ja allahindlusperioodi tulemus allahindluse summa võrra.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ lõigus 1. kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud ning lõigus 2. kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OSAÜHING BALTEK ARENDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 2

Roosikrantsi 2, Tallinn

17.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	18.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 458 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 856
Kokku	8 748 181

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1868155	99.90%	Jah
Raamatute jaemüük	47611	1806	0.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Relaxor	10715266	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Osaühing Entacom	10723254		1278 EUR

Sidevahendid

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