

BALTEK ARENDUS OÜ

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2012 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:	01.01.2012-31.12.2012

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Müügitulu	15
Lisa 3. Muud äritulud	15
Lisa 4. Ärikulud	15
Lisa 5. Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 6. Nõuded ostjate vastu	16
Lisa 7. Maksud	16
Lisa 8. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	17
Lisa 9. Tütarettevõtted	18
Lisa 10. Sidusettevõtted.....	19
Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 12. Materiaalne põhivara	20
Lisa 13. Immateriaalne põhivara	20
Lisa 14. Laenukohustused	21
Lisa 15. Muud võlad	22
Lisa 16. Omakapital.....	22
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....	22
Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	24
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne.....	25
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Lisa 22. Sündmused pärast bilansipäeva	26
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	28
JUHATUSE ALLKIRJAD 2012. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	29
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE	
KLASSIFIKAATORILE (EMTAK).....	30

TEGEVUSARUANNE

Konsolideerimisgrupi struktuur

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

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

Kontsern

Baltek Arendus OÜ konsolideeritud netokäive oli 2012. aastal 1 622 tuhat eurot (2011.a: 1 460 tuhat eurot). Kontserni auditeeritud puhaskasumiks kujunes 795 tuhat eurot (2011.a: kasum 1 494 tuhat eurot). Kontserni bilansimaht seisuga 31. detsember 2012 oli 26 444 tuhat eurot (2011.a: 26 231 tuhat eurot) ja omakapitali suurus 5 944 tuhat eurot (2011.a: 5 150 tuhat eurot).

Kontserni investeeringud materiaalsesse põhivarasse moodustasid 2012. aastal 17 tuhat eurot (2011.a: 0 tuhat eurot) ning kinnisvarainvesteeringutesse 55 tuhat eurot (2011.a: 366 tuhat eurot).

Kontserni keskmine töötajate arv 2012. aastal oli 4 inimest (2011.a: 4 inimest) ja töötajatele arvestatud tasude summa (koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksetega) oli 45 tuhat eurot (2011.a: 46 tuhat eurot).

Konsolideerimisgrupi peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (eurodes)	1 622 016	1 460 429
Tulu kasv	11%	10%
Puhaskasum (kahjum) (eurodes)	794 556	1 494 122
Kasumi vähenemine	47%	11%
Puhasrentaablus	49%	102%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,59	0,03
ROA	3,0%	5,7%
ROE	13,4%	29,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	<i>Lisa</i>	2012	2011
Müügitulu	2	1 622 016	1 460 429
Muud äritulud	3	746 280	1 980 628
Muud tegevuskulud	4	690 603	717 267
Tööjõukulud	4	44 918	46 484
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12,13	4 698	9 245
Muud ärikulud	4	265 683	36 152
ÄRIKASUM		1 362 394	2 631 909
Finantstulud ja -kulud	5	-631 792	-1 162 714
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		730 603	1 469 195
Tulumaks		63 953	24 927
PUHASKASUM (-KAHJUM)		794 556	1 494 122

Konsolideeritud bilanss

eurodes	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		44 108	62 008
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	6	55 614	71 620
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	214 906	147 107
Muud lühiajalised nõuded	8	2 072	287 929
Ettemaksed teenuste eest		775	785
Kokku		273 366	507 441
Ettemaksed tarnijatele		20 666	20 666
Käibevara kokku		338 139	590 115
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete osad	10	10 031	12 351
Laenunõuded	8	589 234	116 679
Kokku		599 265	129 030
Kinnisvarainvesteeringud	11	25 483 000	25 500 740
Materiaalne põhivara	12	23 006	10 809
Immateriaalne põhivara	13	216	216
Põhivara kokku		26 105 488	25 640 795
VARAD KOKKU		26 443 627	26 230 910
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14	360 678	11 634 778
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		60 266	67 069
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		49 590	54 255
Võlad töövõtjatele		5 851	6 298
Maksuvõlad	7	27 592	16 324
Muud võlad	15	73 935	43 486
Kokku		156 968	120 363
Lühiajalised kohustused kokku		577 912	11 822 211
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	14	11 406 824	912 525
Muud pikaajalised võlad	15	8 514 428	8 346 268
Pikaajalised kohustused kokku		19 921 252	9 258 793
Kohustused kokku		20 499 164	21 081 003
Omakapital			
Osakapital		2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital		256	256
Jaotamata kasum		5 941 651	5 147 095
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		5 944 463	5 149 907
Omakapital kokku	16	5 944 463	5 149 907
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		26 443 627	26 230 910

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

eurodes	Lisa	2012	2011
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		794 556	1 494 122
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12,13	4 698	9 245
Kasum (kahjum) põhivara/kinnisvara müügist ja mahakandmisest		219 565	-46 149
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3	-742 345	-1 920 369
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu	6	26 049	0
Neto intressikahjum	5	630 015	1 165 845
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-73 056	-19 012
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		29 802	39 535
Kokku rahavood äritegevusest		889 284	723 216
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetus	12	-16 895	0
Materiaalse põhivara müük		0	67 500
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	11	-55 080	-366 053
Kinnisvarainvesteeringute müük		595 000	0
Antud laenud		-175 200	-2 774
Antud laenude tagasimaksed		0	130 761
Saadud intressid		43	1 966
Kokku rahavood investeerimistegevusest		347 868	-168 600
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		17 585	258 735
Saadud pangalaenud		12 022 615	232 736
Saadud laenude tagasimaksed		-12 803 993	-376 771
Makstud intressid	5	-491 258	-732 925
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 255 051	-618 225
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-17 900	-63 609
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE			
Aasta alguseks		62 008	125 617
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-17 900	-63 609
Aasta lõpuks		44 108	62 008

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2010	2 556	256	3 652 894	3 655 706
Muud korrigeerimised	0	0	79	79
Aruandeaasta kasum	0	0	1 494 122	1 494 122
Saldo seisuga 31.12.2011	2 556	256	5 147 095	5 149 907
Aruandeaasta kasum	0	0	794 556	794 556
Saldo seisuga 31.12.2012	2 556	256	5 941 651	5 944 463

Omakapitali kohta on esitatud täiendav informatsioon Lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Baltek Arendus OÜ (edaspidi ka „emaettevõtte”) ning tema tütarettevõtete (edaspidi koos „kontsern”) 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida 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 tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted 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.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. 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 19) 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 turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega 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) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

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

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

Finantsvarade väärtuse languse hindamisel kasutatakse individuaalset hindamist.

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

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. 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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 põhivaraga 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 materiaalsed põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, 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 immateriaalsed põhivara bilansis tema

soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

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

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

J. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. 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 emaettevõtte 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 2008. a on maksumääraks 21/79 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 16.

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 miinimumrendimaksете 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, 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	2012	2011
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	L68201	1 622 016	1 460 429
	Kokku müügitulu	1 622 016	1 460 429
Müügitulu geograafilises lõikes:			
<i>eurodes</i>		2012	2011
Eesti		1 622 016	1 460 429
	Kokku müügitulu	1 622 016	1 460 429

Lisa 3. Muud äritulud

<i>eurodes</i>	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	742 345	1 920 369
Muud tulud	3 935	60 259
Kokku	746 280	1 980 628

Lisa 4. Ärikulud

Muud tegevuskulud			
<i>eurodes</i>		2012	2011
Remondikulud		197 782	348 142
Erinevad äriteenused		126 556	89 408
Kommunaalteenused		297 287	247 290
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu		26 050	0
Muud tegevuskulud		42 928	32 427
	Kokku	690 603	717 267
Tööjõukulud			
<i>eurodes</i>		2012	2011
Töötasud		33 429	33 364
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksed		11 489	13 120
	Kokku	44 918	46 484
Muud ärikulud			
<i>eurodes</i>		2012	2011
Kinnisvarainvesteeringu müügikulu		219 565	0
Kohalikud maksud		42 250	25 345
Trahvid ja viivised		2 767	10 807
Muud kulud		1 101	0
	Kokku	265 683	36 152

Lisa 5. Finantstulud ja -kulud

<i>eurodes</i>	2012	2011
Sidusettevõtetega seotud finantskulud	-2 703	-382
Intressitulud ja -kulud, neto	-630 015	-1 165 843
Muud finantstulud ja -kulud, neto	925	3 511
Kokku	-631 792	-1 162 714

Lisa 6. Nõuded ostjate vastu

<i>eurodes</i>	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	55 614	71 620
Kokku	55 614	71 620

Lisa 7. Maksud

<i>eurodes</i>	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Maksude ettemaks	2 449	0	0	0
Ettevõtte tulumaks (sh. erisoodustus)	212 457	675	147 107	963
Käibemaks	0	23 882	0	12 562
Üksikisiku tulumaks	0	926	0	836
Sotsiaalmaks	0	1 813	0	1 671
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	87	0	79
Töötuskindlustusmaks	0	209	0	213
Kokku	214 906	27 592	147 107	16 324

Lisa 8. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	Makse-	Intressi-
<i>eurodes</i>	31.12.2012	jooksul	jooksul	tähtaeg	määr
Nõuded juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele	343 093	0	343 093	2015	6%
Nõuded sidusettevõtete vastu	126 713	4 822	121 891	2011-2013	3%
Nõude vähendamine	-4 822	-4 822	0		
Intressinõuded omanikega seotud ettevõtetele	124 250	0	124 250	2015	
Muud väheolulised nõuded	2 072	2 072	0	2013	
Kokku	591 305	2 072	589 234		
	Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	Makse-	Intressi-
<i>eurodes</i>	31.12.2011	jooksul	jooksul	tähtaeg	määr
Nõuded juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele	171 936	171 936	0	2012	6%
Nõuded sidusettevõtete vastu	121 118	4 439	116 679	2011-2013	3%
Nõude vähendamine	-4 439	-4 439	0		
Intressinõuded omanikega seotud ettevõtetele	114 358	114 358	0	2012	
Muud väheolulised nõuded	1 635	1 635	0	2012	
Kokku	404 608	287 929	116 679		

Lisa 9. Tütarettevõtted

<i>eurodes</i>	Baltek Properties	Hamsah Arendus OÜ	Kokku
Asukoht	Hispaania	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Osade arv 31.12.2010	1	1	
Osade arv 31.12.2011	1	1	
Osade arv 31.12.2012	1	1	
Osaluse % 31.12.2010	99,93%	100%	
Osaluse % 31.12.2011	99,93%	100%	
Osaluse % 31.12.2012	99,93%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2010	3 011	3 273	6 284
Soetusmaksumus 31.12.2011	3 011	3 273	6 284
Soetusmaksumus 31.12.2012	3 011	3 273	6 284
Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2012			
<i>eurodes</i>	Baltek Properties	Hamsah Arendus OÜ	Kokku
Osakapital	3 006	2 556	
Kohustuslik reservkapital	-1 373	256	
Eelmiste perioodide jaotamata	-1 075 086	555 850	
Aruandeaasta kasum	-35 294	-120 000	
Omakapital kokku	-1 108 747	438 662	-670 085
Investeeriija osalus omakapitalist	-1 107 971	438 662	-669 309

Tütarettevõtted on kajastatud emaettevõtte bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 10. Sidusettevõtted

<i>tubandetes kroonides</i>	Forexberg OÜ	Nordeste Property Management	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus	Kinnisvaraarendus	
Osade arv 31.12.2010	1	1	
Osade arv 31.12.2011	1	1	
Osade arv 31.12.2012	1	1	
Osaluse % 31.12.2010	29%	20%	
Osaluse % 31.12.2011	29%	20%	
Osaluse % 31.12.2012	29%	20%	
Bilansiline maksumus 31.12.2010	10 385	0	10 385
Soetusmaksumus 31.12.2010	13 890	7 989	21 879
2011. aasta kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	1 966	0	1 966
Bilansiline maksumus 31.12.2011	12 351	0	12 351
Soetusmaksumus 31.12.2011	13 890	7 989	21 879
2012. aasta kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	-2 320	0	-2 320
Bilansiline maksumus 31.12.2012	10 031	0	10 031
Soetusmaksumus 31.12.2012	13 890	7 989	21 879

Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud

<i>eurodes</i>	Äripinnad	Kokku
Saldo 31.12.2010	23 214 318	23 214 318
2011.aasta		
Soetamine ja parendused	366 053	366 053
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	1 920 369	1 920 369
Saldo 31.12.2011	25 500 740	25 500 740
Aruandeaasta		
Soetamine ja parendused	55 080	55 080
Kinnisvarainvesteeringu müük	-815 165	-815 165
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	742 345	742 345
Saldo 31.12.2012	25 483 000	25 483 000
<i>eurodes</i>	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	1 622 016	1 460 429
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-495 069	-599 172
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	1 126 947	861 257

Lisa 12. Materiaalne põhivara

	Muu inventar ja sisseseade	Kunstiväärtu- sed	Kokku
<i>eurodes</i>			
Jääkväärtus 31.12.2010	34 252	7 152	41 405
Aruandeaasta soetused ja parendused	0	0	0
Aruandeaasta müük ja mahakandmine	-106 756	0	-106 756
Aruandeaasta amortisatsioon	-9 245	0	-9 245
Müüdud põhivara kogunenud amortisatsioon	85 405	0	85 405
Jääkväärtus 31.12.2011	3 656	7 152	10 809
Aruandeaasta soetused ja parendused	16 895	0	16 895
Aruandeaasta amortisatsioon	-4 698	0	-4 698
Jääkväärtus 31.12.2012	15 854	7 152	23 006
Soetusmaksumus 31.12.2010	155 348	7 152	162 500
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2010	-121 096	0	-121 096
Soetusmaksumus 31.12.2011	48 591	7 152	55 743
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2011	-44 934	0	-44 934
Soetusmaksumus 31.12.2012	65 486	7 152	72 638
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2012	-49 632	0	-49 632

Lisa 13. Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
<i>eurodes</i>		
Jääkväärtus 31.12.2010	216	216
Jääkväärtus 31.12.2011	216	216
Jääkväärtus 31.12.2012	216	216
Soetusmaksumus 31.12.2011	2 500	2 500
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2011	-2 284	-2 284
Soetusmaksumus 31.12.2012	2 500	2 500
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2012	-2 284	-2 284

Lisa 14. Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg					
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2012	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen ⁷	11 767 502	360 678	11 406 823	0	25.10.2015	1K EURIBOR+1,85%
Kokku	11 767 502	360 678	11 406 823	0		
	Tagasimakse tähtaeg					
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2011	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen ¹	127 823	127 823	0	0	5.07.2012	PBI+2.1%
Pangalaen ²	793 513	793 513	0	0	25.04.2012	EURIBOR+3.15%
Pangalaen ³	9 842 360	9 842 360	0	0	25.10.2012	6,05%
Pangalaen ⁴	830 851	830 851	0	0	5.07.2012	PBI+2.1%
Pangalaen ⁵	722 756	30 255	692 501	0	9.07.2015	EURIBOR+3.15%
Pangalaen ⁶	230 000	9 976	39 904	180 120	31.12.2021	EURIBOR+7%
Kokku	12 547 303	11 634 778	732 405	180 120		

¹Laen on võetud SEB Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Ranna tee 3 asuvale kinnistule hüpoteegisummaga vähemalt 415 425 eurot, mille raamatupidamis-väärtus seisuga 31.12.2012 oli 448 000 eurot.

²Laen on võetud SEB Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Sütiste tee 17 asuvale kinnistule hüpoteegisummaga 1 374 100 eurot, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2012 oli 2 405 000 eurot.

³Laen on võetud SEB Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Müürivahe 22, Pärnu mnt. 10, Suur-Karja 23 asuvale kinnistule hüpoteegisummaga 12 782 330 eurot, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2012 oli 20 000 000 eurot.

⁴Laen on võetud SEB Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Pirita tee 26E asuvale kinnistule hüpoteegisummaga 2 556 466 eurot, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2012 oli 1 333 000 eurot.

⁵Laen on võetud SEB Pangast korteriomandite ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Tööstuse 47A asuvatele korteriomanditele hüpoteegisummaga 1 150 410 eurot, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2012 oli 270 000 eurot.

⁶Laen on võetud LHV Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Ahtri t.10a asuvale kinnistule hüpoteegisummaga 299 000 eurot, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2011 oli 510 000 eurot. Laen tagastati aruande aastal seoses kinnistu müügiga.

⁷Laen on võetud SEB pangast laenude 1-5 refinantseerimiseks. Tagatiseks on hüpoteegid, mis olid ka laenudel 1-5.

Kõikide laenude lisatagatiseks on seatud hüpoteek Muhu vallas Lepiku külas asuvale Paali kinnistule hüpoteegisummaga 95 867 eurot, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2012 oli 152 000 eurot.

Lisa 15. Muud võlad

<i>eurodes</i>	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2012	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	
Tagatisrahad üürnikelt	66 096	66 096	0	2013	-
Intressivõlad pankadele	4 488	4 488	0	2013	-
Võlad omanikele	5 942 961	0	5 942 961	2015	6%
Intressivõlad omanikele	2 571 466	0	2 571 466	2015	-
Muud võlad	3 351	3 351	0	2013	-
Kokku	8 588 362	73 935	8 514 427		
<i>eurodes</i>	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2011	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	
Tagatisrahad üürnikelt	34 131	34 131	0	2012	-
Intressivõlad pankadele	4 950	4 950	0	2012	-
Võlad omanikele	5 925 761	0	5 925 761	2015	6%
Intressivõlad omanikele	2 420 506	0	2 420 506	2015	-
Muud võlad	4 406	4 406	0	2012	-
Kokku	8 389 754	43 486	8 346 268		

Võlad omanikele on tagatiseta ning eurodes.

Lisa 16. Omakapital

Vastavalt Baltek Arendus OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 556 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 224 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31.12.2012.a. 5 941 651 eurot (2011.a: 5 147 095 eurot). Seisuga 31. detsember 2012 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 693 904 (2011.a: 4 066 205 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 247 747 eurot (2011.a: 1 080 890 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeaastal kajastati kontserni tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

Aruandeaastal ostis kontsern juhatuse liikmetega seotud ettevõtetelt teenuseid 0 euro eest (2011.a: 0 eurot). Aruandeaastal andis kontsern seotud osapooltele laenu 0 eurot (2011.a: 0 eurot). Seotud osapooltelt sai kontsern laenusid summas 17585 eurot (2011.a: 258 735 eurot) ja maksis saadud laenudest tagasi 1 575 eurot (2011.a: 64 700 eurot) ning intresse 208 970 eurot (2011.a.: 0 eurot).

Saldod seotud osapooltega on esitatud lisades 8 ja 15.

Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	2012	2011
Müügitulu	1 621 886	1 452 410
Muud äritulud	756 280	1 811 914
Muud tegevuskulud	661 895	697 442
Tööjõukulud	44 918	46 484
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 698	9 245
Muud ärikulud	154 582	26 832
ÄRIKASUM	1 512 073	2 484 322
Finantstulud ja -kulud	-559 520	-1 084 490
PUHASKASUM	952 552	1 399 832

Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

<i>eurodes</i>		31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		44 307	58 221
Nõuded ja ettemaksed			
	Nõuded ostjate vastu	55 592	71 227
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 449	0
	Muud lühiajalised nõuded	30 424	11 150
	Ettemaksed teenuste eest	775	786
	Kokku	89 239	83 163
	Käibevara kokku	133 546	141 384
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
	Tütarettevõtte aktsiad või osad	6 284	6 284
	Sidusettevõtte aktsiad või osad	21 878	21 878
	Pikaajalised nõuded	2 344 766	2 248 012
	Kokku	2 372 928	2 276 174
Kinnisvarainvesteeringud		24 608 000	24 105 740
Materiaalne põhivara		23 006	10 808
	Põhivara kokku	27 003 934	26 392 722
VARAD KOKKU		27 137 480	26 534 106
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		360 678	11 624 802
Võlad ja ettemaksed			
	Võlad tarnijatele	49 590	53 845
	Võlad töövõtjatele	5 851	6 298
	Maksuvõlad	27 591	16 324
	Muud võlad	134 201	110 493
	Kokku	217 233	186 960
	Lühiajalised kohustused kokku	577 911	11 811 763
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		11 406 823	692 501
Muud pikaajalised võlad		8 516 618	8 346 268
	Pikaajalised kohustused kokku	19 923 441	9 038 769
Kohustused kokku		20 501 353	20 850 531
Omakapital			
Osakapital		2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital		256	256
Jaotamata kasum		6 633 315	5 680 763
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		6 636 127	5 683 575
	Omakapital kokku	6 636 127	5 683 575
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		27 137 480	26 534 106

Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne

eurodes	2012	2011
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	952 552	1 399 832
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 698	9 245
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-752 345	-1 761 656
Kasum (kahjum) põhivara/kinnisvara müügist	109 565	-46 149
Nõuete mahakandmine	26 049	0
Neto intressikasum (kahjum)	559 520	1 084 494
Muud finantsulud- ja kulud	0	-1 966
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 797	16 365
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	30 273	39 125
Kokku rahavood äritegevusest	922 515	739 289
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara soetus	-16 895	0
Materiaalse põhivara müük	0	67 500
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-55 080	-24 767
Kinnisvarainvesteeringute müük	195 000	0
Antud laenud	-42 615	-12 510
Saadud intressid	0	0
Kokku rahavood investeerimistegEVusest	80 410	30 223
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	12 040 200	258 735
Saadud laenude tagasimaksed	-12 573 992	-376 771
Makstud intressid	-483 046	-712 554
Kokku rahavood finantseerimistegEVusest	-1 016 838	-830 590
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 913	-61 078
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE		
Aasta alguseks	58 221	119 299
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 913	-61 078
Aasta lõpuks	44 307	58 221

Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2010	2 556	256	4 280 931	4 283 743
Aruandeaasta kasum	0	0	1 399 832	1 399 832
Saldo seisuga 31.12.2011	2 556	256	5 680 763	5 683 575
Aruandeaasta kasum	0	0	952 552	952 552
Saldo seisuga 31.12.2012	2 556	256	6 633 315	6 636 127
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital				
<i>eurodes</i>			31.12.2012	31.12.2011
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital			6 636 127	5 683 575
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-6 284	-6 284
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			438 662	558 662
Tütarettevõtte kahjum nõude vähendamisenä			-1 107 996	-1 073 453
Sidusettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-21 878	-21 878
Sidusettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			10 032	12 351
Sidusettevõtte kahjum nõude vähendamisenä			-4 199	-3 066
		Kokku	5 944 463	5 149 907

Lisa 22. Sündmused pärast bilansipäeva

19.01.2013 kiideti heaks ühinemisleping Baltek Arendus OÜ (ühendav ühing) ning Hamsah Arendus OÜ (ühendatav ühing) vahel. Ühinemine toimus 25.03.2013.

2013. a. toimus kinnisvarainvesteeringu, mille bilansiline maksumus 31.12.2012 seisuga oli 270 000 eurot, võõrandamine.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

JUHATUSE ALLKIRJAD 2012. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Baltek Arendus OÜ 2012.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 2012. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt :

<i>eurodes</i>	EMTAK kood	2012	2011
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	L68201	1 622 016	1 460 429
	Kokku müügitulu	1 622 016	1 460 429

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2013

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI SAARIK	Sisestaja	27.06.2013
INDREK PRANTS	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING BALTEK ARENDUS osanikele

Oleme auditeerinud OSAÜHING BALTEK ARENDUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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.

Vandeaudiitori 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks 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 alus

31. detsember 2012 seisuga on OÜ Baltek Arendus bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid summas 25 483 (2011: 25 501) tuhat eurot. Nimetatud kinnisvarainvesteeringute kohta tellitud eksperthinnangute järgi ei ole osade kinnistu puhul, kokku summas 24 186 (2011: 22 855) tuhat eurot, lähtutud 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. Meie poolt läbi viidud auditi protseduuride käigus ei olnud meil võimalik saada piisavalt kinnitust ülalviidatud varade väärtuse kajastamise õigsusele summas 24 186 (2011: 22 855) tuhat eurot. Juhul kui eelmainitud varade tegelik turuväärtus bilansipäeval osutuks madalamaks, tuleks vara alla hinnata, mille tulemusel väheneksid Baltek Arendus OÜ varad, omakapital ja vastava aruandeaasta tulemus allahindluse summa võrra.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OSAÜHING BALTEK ARENDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Roosikrantsi 2, Tallinn

28.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	28.06.2013

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1621886	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Relaxor	10715266	Viimsi tee 29, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Osaühing Entacom	10723254	Toompuiestee 33A	1278 EUR

Sidevahendid

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