

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ BALTI KETT

registrikood: 11223453

tänava/talu nimi, Roosikrantsi 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 6802680

faks: +372 6802681

e-posti aadress: info@eereif.com

veebilehe aadress: www.eereif.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Balti Kett OÜ seniseks põhitegevuseks on olnud investeerimine kinnisvarasse ja läbi selle aktiivse majandamise omanikele tulu teenimine. Ettevõtte omas kinnistut Harjumaal Rae vallas.

2014. ega 2013. aastal ettevõtte renditulu ei teeninud.

2014. aastal müüdi ettevõttele kuulunud kinnistu Harjumaal, Rae vallas. Aastaruande koostamisperioodil ettevõttes majandustegevust toimunud ei ole.

31.12.2013 toimus EEREIF kontserni restruktureerimine, mille käigus andis emaettevõtte Eastern Europe Real Estate Investment Fund oma 100% osaluse tütaretevõttes Balti Kett OÜ üle oma 100% tütaretevõttele EEREIT Holding 3 OÜ.

2014. aastal puudusid ettevõttel märkimisväärsed väljaminekud arengu- ja uurimistegevuseks. Kulude olulist kasvu pole ette näha ka 2015. aastaks.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasusid makstud ei ole. 2014. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	402	
Nõuded ja ettemaksed	0	950	2
Kokku käibevara	0	1 352	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	700 000	3
Kokku põhivara	0	700 000	
Kokku varad	0	701 352	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	282 275	680 116	7
Võlad ja ettemaksed	148 448	90 527	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	430 723	770 643	
Kokku kohustused	430 723	770 643	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	5
Ülekurss	690 444	690 444	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	80 000	80 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-845 103	-773 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-361 432	-71 994	
Kokku omakapital	-430 723	-69 291	
Kokku kohustused ja omakapital	0	701 352	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud äritulud	0	10 000	3
Mitmesugused tegevuskulud	-11 146	-13 977	6
Muud ärikulud	-290 000	0	3
Kokku ärikasum (-kahjum)	-301 146	-3 977	
Intressikulud	-60 294	-68 017	7
Muud finantstulud ja -kulud	8	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-361 432	-71 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-361 432	-71 994	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-301 146	-3 977	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	290 000	0	3
Muud korrigeerimised	0	-10 000	3
Kokku korrigeerimised	290 000	-10 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	950	-493	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 831	-151	
Laekunud intressid	8	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 019	-14 621	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	410 000	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	410 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 000	15 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-405 841	0	7
Makstud intressid	-542	0	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-398 383	15 000	
Kokku rahavood	-402	379	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	402	23	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-402	379	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	402	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	5 112	690 444	256	0	-773 109	-77 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-71 994	-71 994
Muutused reservides	0	0	0	80 000	0	80 000
31.12.2013	5 112	690 444	256	80 000	-845 103	-69 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-361 432	-361 432
31.12.2014	5 112	690 444	256	80 000	-1 206 535	-430 723

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kett OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub kas iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas). Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

Tingimuslikud ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (2013-2014 aastal: 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna sa mal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	0	950
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	950

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	690 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2013	700 000
Müügid	-700 000
31.12.2014	0

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 284	-2 116
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	410 000	0

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel 31.12.2013 seisuga on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi DTZ Kinnisvaraekspert hindamisest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum on kajastatud kasumiaruandes real "Muud äritulud" ja kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kahjum summas 290 000 EUR real "Muud ärikulud".

Aruande- ega võrdlusperioodil kinnisvarainvesteeringult renditulu teenitud ei ole.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	148 448	148 448	0	0	
Intressivõlad	148 448	148 448	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	148 448	148 448	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	600	600	0	0	
Muud võlad	88 697	88 697	0	0	
Intressivõlad	88 697	88 697	0	0	7
Aruandeperioodil tasumata kulud	1 230	1 230	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	90 527	90 527	0	0	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 5 112 eurot.
2013 aastal moodustati emaettevõttelt saadud laenult arvestatud intresside arvelt muu reserv summas 80 000 EUR viimaks ettevõtte omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega.

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Raamatupidamine	2 260	2 700
Maamaks	1 284	2 116
Kinnisvara hindamisteenus	0	1 231
Projektijuhtimise teenus	3 000	6 000
Muud	4 602	1 930
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 146	13 977

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EEREIT Holding 3 OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	430 723	759 201
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	9 612

Balti Kett OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kuni 30.12.2013 oli emaettevõtteks kinnisvarafond EEREIF, struktuurimuudatuste tulemusena on emaettevõtteks alates 31.12.2013 EEREIF-i 100% tütarettevõtte EEREIT Holding 3 OÜ.

Kohustusena emaettevõtja ees on kajastatud Eastern Europe Real Estate Investment Fundi'lt (EEREIF) saadud laen summas 282 275 EUR (2013: 670 616 EUR) ning saadud laenult tasumata intressid summas 148 448 EUR (31.12.2013: 88 585 EUR). Aruandeperioodil tehti laenu tagasimakseid summas 388 341 EUR (2013: 0 EUR). 05.11.2014 andis EEREIF laenuõude koos kõigi õiguste ja kohustustega üle emaettevõttele EEREIT Holding 3 OÜ. Laenu intressimäär on 10% ja tagasimakse tähtaeg 31.12.2014. Aruandeaastal arvestati laenult intresse 59 863 EUR (2013: 67 905 EUR). 2013 aastal moodustati emaettevõttele tasumata intresside arvelt muu reserv summas 80 000 EUR. Aruandeperioodil on saadud lisaks laenu konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt summas 8 000 EUR (2013: 9 500 EUR) intressiga 4% ja tähtajaga 31.12.2014. Laenult on aruandeperioodil arvestatud intresse 431 EUR (2013: 112 EUR). Laen koos intressidega on aruandeperioodil tagastatud.

Ettevõtte on ostanud raamatupidamisteenust EEREIF-i fondivalitsejalt EEREIF Management AS-lt summas 2 260 EUR (2013 aastal: 2 700 EUR).

Aruande- ega võrdlusperioodil ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustust ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

OÜ BALTI KETT (registrikood: 11223453) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER EENSAAR	Juhatuse liige	03.07.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-845 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-361 432
Kokku	-1 206 535
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 206 535
Kokku	-1 206 535

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6802680
Faks	+372 6802681
E-posti aadress	info@eereif.com
Veebilehe aadress	www.eereif.com