

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Balti Kett OÜ põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse ja läbi selle aktiivse majandamise omanikele tulu teenimine. Ettevõtte omab kinnistut Harjumaal Rae vallas (kokku suurusena 39 294 ruutmeetrit).

2011. ega 2010. aastal ettevõtte rendi- ega muud müügitulu ei teeninud. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest teenis ettevõtte tulu 20 000 eurot (2010. aastal 10 000 eurot). Peale kinnisvara ümberhindluse muid erakorralisi tegureid, mis oleksid ettevõtte tulemusi oluliselt mõjutanud, aruandeaastal ei esinenud.

Aastaaruande koostamisperioodil jätkati tegevust ettevõttele kuuluva kinnisvara müümisel ja rentnike otsimisel kinnistule arendatavatele tootmis- ja laopindadele. Kinnisvaraturg on selgelt näitamas parenemise märke, kuid tehinguid toimub antud valdkonnas endiselt vähe ja läbirääkimised on pikad. Samuti on ehitushindade oodatust kiirem kallinemine muutnud tootmis- ja laopindade arendamise kasumlikkust, mis veelgi raskendab võimalike rentnikega kokkuleppele jõudmist. 2012. aastal jätkatakse müügitööd. Enne sobiva kliendi leidmist olulisi investeeringuid arendustegevusse ei planeerita.

Ettevõtte varade rentaablus (puhaskasum / varad kokku) oli aruandeaastal -0,04 (2010: 0,00).

2011. aastal puudusid ettevõttel märkimisväärsed väljaminekud arengu- ja uurimistegevuseks. Kulude olulist kasvu pole ette näha ka 2012. aastaks.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatusel liikmetele juhatusel liikme tasusid makstud ei ole. 2011. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 505	3 874	
Nõuded ja ettemaksed	107	116	2
Kokku käibevara	2 612	3 990	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	680 000	660 000	3
Kokku põhivara	680 000	660 000	
Kokku varad	682 612	663 990	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	34 066	25 850	4
Kokku lühiajalised kohustused	34 066	25 850	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	656 616	1 315 302	8
Kokku pikaajalised kohustused	656 616	1 315 302	
Kokku kohustused	690 682	1 341 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	2 556	5
Ülekurss	690 444	0	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-679 974	-677 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 908	-2 129	
Kokku omakapital	-8 070	-677 162	
Kokku kohustused ja omakapital	682 612	663 990	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Muud äritulud	20 000	10 000	3
Mitmesugused tegevuskulud	-6 431	-4 142	6
Ärikasum (kahjum)	13 569	5 858	
Finantstulud ja -kulud	-37 477	-7 987	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 908	-2 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 908	-2 129	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 569	5 858	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-20 000	-10 000	3
Kokku korrigeerimised	-20 000	-10 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10	15	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	50	50	
Laekunud intressid	2	6	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 369	-4 071	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 000	0	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 000	0	
Kokku rahavood	-1 369	-4 071	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 874	7 945	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 369	-4 071	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 505	3 874	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556		256	-677 845	-675 033
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		0	-2 129	-2 129
31.12.2010	2 556		256	-679 974	-677 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-23 908	-23 908
Emiteeritud osakapital	2 556	690 444	0	0	693 000
31.12.2011	5 112	690 444	256	-703 882	-8 070

Lisainformatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kett OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". 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 nüüdisväärtuse summas). Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

Tingimuslikud ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust 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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	106	116
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	106	116

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	650 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2010	660 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2011	680 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 347	-1 408

Kinnisvarainvesteering on seatud emaettevõtte teise tütre Pajurio Investiciju Grupe UAB laenu tagatiseks.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi DTZ Kinnisvaraekspert hindamisest, mis on läbi viidud 31.12.2011 seisuga. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum on kajastatud kasumiaruandes real "Muud äritulud".

Aruande- ega võrdlusperioodil kinnisvarainvesteeringult renditulu teenitud ei ole.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Muud võlad	33 516	25 350	
Intressivõlad	33 516	25 350	8
Aruandeperioodil tasumata kulud	550	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 066	25 850	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	5 112	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 5 112 eurot.		

30.juunil 2011 otsustas ettevõtte ainuosanik suurendada ettevõtte osakapitali enda nõude tasaarvestamise teel summas 693 000 eurot, suurendades endale kuuluva osa nimiväärtust 2 556 euro ning ülekurssi 690 444 euro ulatuses (vt Lisa 8).

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Raamatupidamine	1 556	1 704	8
Maamaks	2 347	1 408	3
Kinnisvara hindamisteenus	823	875	
Muud	1 705	155	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 431	4 142	

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Intressitulud	2	6	
Intressitulu hoiustelt	2	6	
Intressikulud	-37 479	-7 993	
Intressikulu laenudelt	-37 479	-7 993	8
Kokku finantstulud ja -kulud	-37 477	-7 987	

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Eastern Europe Real Estate Investment Fund
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	690 132	1 340 652

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 tütar-ettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kohustusena emaettevõtja ees on kajastatud Eastern Europe Real Estate Investment Fundi'lt (EEREIF) saadud laen summas 656 616 eurot (2010: 1 315 302 eurot) ning saadud laenult tasumata intressid summas 33 516 eurot (31.12.2010: 25 370 eurot). Aruandeperioodil on täiendavalt laenu saadud 5 000 eurot ning nõude tasaarvestamise teel tasutud 693 000 eurot. Aruandeaastal arvestati laenult intresse 37 479 eurot (2010: 7 993 eurot). Aruande- ega võrdlusperioodil intresse tasutud ei ole, kuid aruandeperioodil on lisatud kogunenud intressid summas 29 314 eurot laenu põhiosale.

30. juunil 2011 otsustas ettevõtte ainuosanik EEREIF suurendada ettevõtte osakapitali enda nõude tasaarvestamise teel summas 693 000 eurot, suurendades endale kuuluva osa nimiväärtust 2 556 euro ning ülekurssi 690 444 euro ulatuses (vt. Lisa 5).

Ettevõtte on olnud raamatupidamisteenust EEREIF'i fondivalitsejalt EEREIF Management AS-lt summas 1 556 eurot (2010 aastal: 1 704 eurot).

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

Aruande digitaalallkirjad

OÜ BALTI KETT (registrikood: 11223453) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	02.07.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-679 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 908
Kokku	-703 882
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-703 882
Kokku	-703 882

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