

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ BALTI KETT

registrikood: 11223453

tänav a nimi, maja number: Roosikrantsi 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: (372) 6 802 630

faks: (372) 6 802 631

e-posti aadress: info@gildrealestate.com

veebilehe aadress: www.gildrealestate.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 Seotud osapooled	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	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).

Seoses kinnisvaraturu mõningase taastumisega sai ettevõtte 2010. majandusaastal kasumit kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest 156 466 krooni (2009. aasta kahjum ümberhindlusest 8 292 698 krooni). Peale kinnisvara ümberhindluse muid erakorralisi tegureid, mis oleksid ettevõtte tulemusi oluliselt mõjutanud, aruandeaastal ei esinenud.

Aastaruande koostamisperioodil ei toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest. Soetatud kinnistute väljaarendamine pole edenenud seoses kinnisvaraturu hetkeolukorraga. Potentsiaalsed üürihinnad on äraootaval seisukohal ning kinnisvara puudutavate otsustega ollakse ettevaatlikud. Sellest hoolimata jätkatakse müügitööd ka 2011. aastal.

Ettevõtte varade rentaablus (puhaskasum / varad kokku) oli aruandeaastal 0,00 (2009: -0,82).

2010. aastal puudusid ettevõttel märkimisväärsed väljaminekud arengu- ja uurimistegevuseks. Kulude olulist kasvu pole ette näha ka 2011. aastaks.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasusid makstud ei ole. 2010. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	60 618	124 315	
Nõuded ja ettemaksed	1 820	2 051	2
Kokku käibevara	62 438	126 366	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 326 756	10 170 290	3
Kokku põhivara	10 326 756	10 170 290	
Kokku varad	10 389 194	10 296 656	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	404 472	278 626	4
Kokku lühiajalised kohustused	404 472	278 626	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 580 000	20 580 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	20 580 000	20 580 000	
Kokku kohustused	20 984 472	20 858 626	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	6
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 605 970	-2 132 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 308	-8 473 577	
Kokku omakapital	-10 595 278	-10 561 970	
Kokku kohustused ja omakapital	10 389 194	10 296 656	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Muud äritulud	156 466	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-64 804	-55 799	7
Muud ärikulud	0	-8 292 978	8
Ärikasum (-kahjum)	91 662	-8 348 777	
Finantstulud ja -kulud	-124 970	-124 800	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-33 308	-8 473 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 308	-8 473 577	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	91 662	-8 348 777	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-156 466	8 292 698	3,8
Kokku korrigeerimised	-156 466	8 292 698	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	231	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	783	6 687	4
Laekunud intressid	93	263	9
Kokku rahavood äritegevusest	-63 697	-49 129	
Kokku rahavood	-63 697	-49 129	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	124 315	173 444	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-63 697	-49 129	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 618	124 315	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	-2 132 393	-2 088 393
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-8 473 577	-8 473 577
31.12.2009	40 000	4 000	-10 605 970	-10 561 970
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-33 308	-33 308
31.12.2010	40 000	4 000	-10 639 278	-10 595 278

Lisainformatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kett OÜ 2010. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

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 õiglasel 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 ümberhindlustest". 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 õiglasel 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 osapoolele. 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 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 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.

Lisainformatsioon

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 820	2 051
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 820	2 051

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009		18 462 988
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-8 292 698
31.12.2009		10 170 290
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		156 466
31.12.2010		10 326 756
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 037	-14 691

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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aruandeperioodil tasumata kulud	7 824	7 041
Intressivõlg emaattevõttele	396 648	271 585
Kokku võlad ja ettemaksed	404 472	278 626

Lisa 5 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	Eastern Europe Real Estate Investment Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	20 976 648	20 851 585

Balti Kett OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Ettevõtte on ostanud raamatupidamisteenust Eastern Europe Real Estate Investment Fundi (EEREIF) fondivalitsejalt GILD Property Asset Management AS-lt summas 26 664 krooni (2009 aastal: 30 180 krooni).

Ettevõtte on saanud laenu EEREIFilt summas 20 580 000 krooni ning saadud laenult on arvestatud intresse summas 396 948 krooni. Aruandeaastal arvestati intresse 125 063 krooni. Intresse tasutud ei ole.

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni.		

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Raamatupidamine	26 664	30 180
Maamaks	22 037	14 691
Kinnisvara hindamisteenus	13 691	7 041
Muud	2 412	3 887
Kokku mitmesugused tegevuskulud	64 804	55 799

Lisa 8 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	8 292 698
Muud	0	280
Kokku muud ärikulud	0	8 292 978

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	92	263
Intressikulud	-125 062	-125 063
Kokku finantstulud ja -kulud	-124 970	-124 800

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ BALTI KETT (registrikood: 11223453) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GREN NOORMETS	Juhatuse liige	30.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 605 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 308
Kokku	-10 639 278
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-10 639 278
Kokku	-10 639 278
2011. aasta jooksul viib ettevõtte osakapitali vastavusse äriseadustiku nõuetele konverteerides osaliselt omaniku laenu osakapitaliks.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6802630
Faks	+372 6802631
E-posti aadress	info@gildrealestate.com
Veebilehe aadress	www.gildrealestate.com