

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

äri nimi: Tulumatusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu

registrikood: 12716548

tänavat/ talu nimi, Narva mnt 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6721222

e-posti aadress: info@tinakvb.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilans	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

29.06.17



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu on kutsunud ellu, et väikeinvestorid saaksid ühiselt teha suurt asja. See tähendab, et ükskõik, kui väikselt ühistu liige panustab ühistegevusse, on ta oma panusele vaatamata osaleja suures projektis. BKAÜ liikmeks võib olla nii eraisik, kui ka juriidiline isik. Liikmed paigutavad raha ühistusse ning ühistu investeerib kinnisvaraarendustesse. Igale arendusele/ objektile, millesse ühistu investeerib, on tehtud tütarfirma, kus ühistu omab osalust. Ühistu peamiseks eesmärgiks on toetada ja soodustada oma liikmete majanduslikke huve läbi ühise majandustegevuse, milles liikmed osalevad ühistu hüvede kasutajatena. Ühistu tegeleb kinnisvara ostmise-, arendamise- ja haldusega.

Investeeringud

2015.a. teostati investeeringuid kolme objekti Tallinnas koguväärtusega 1 400 594 eurot. Aruandeperioodil lisainvesteeringuid ei tehtud.

Personal

Balti Kinnisvara Arendamise Ühistul aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmete tasusid ei makstud.

29.06.17



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Kaibevard			
Raha	23	26 515	
Finantsinvesteeringud	9 490	7 612	2.3
Nõuded ja ettemaksed	950 542	63 899	4
Kokku kaibevard	960 055	98 026	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 400 594	1 400 594	5
Kokku põhivarad	1 400 594	1 400 594	
Kokku varad	2 360 649	1 498 620	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 537 615	874 250	6.10
Võlad ja ettemaksed	811 406	618 558	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 349 021	1 492 808	
Kokku kohustised	2 349 021	1 492 808	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Registreerimata osakapital	20 000	20 000	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 188	103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 816	-14 291	
Kokku omakapital	11 628	5 812	
Kokku kohustised ja omakapital	2 360 649	1 498 620	

29.06.17.




Kasumiaruanne
(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	0	350	8
Mitmesugused tegevuskulud	-607	-91 274	
Ärikasum (kahjum)	-607	-90 924	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-141 400	0	
Intressitulud	2 400	2 928	
Intressikulud	-8 591	-5 574	
Muud finantstulud ja -kulud	154 014	79 279	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 816	-14 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 816	-14 291	

29.06.17



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Sarnase iseloomuga finantsvarade väärtust hinnatakse koos.

Ettevõtte loeb nõuded 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (nende osas kajastatakse allahindlust), kui nõue on rohkem kui 360 päeva üle tahtaja.

Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav vaartus on väiksem kui nõude bilansiiline väärtus.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumuleeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

Nende tütar- ja sidusettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiloote põhivara kriteeriumitele, kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused või bilansiilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase antegavuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varude all on kajastatud lühiajalised kinnisvaraobjektid, millesse ettevõtte investeerib turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvaraobjekt võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasine kajastamine toimub turuväärtuse hindamisel.

Igal bilansipäeval hinnatakse kinnisvaraobjekti lõppväärtuse põhjendatust.

29.06.17



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasine kajastamine kinnisvarainvesteeringutele toimub tema turuväärtuse hindamise põhimõttel, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Igal bilansipäeval hinnatakse lõppväärtuse põhjendatust.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kahe teist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Sisseastumismaksud

Sisseastumismaksud kajastatakse tuluna perioodi jooksul, mil liikmed eeldatavalt saavad ühingu liikmeks.

Liikmemaksud

Liikmemaks, mis ei anna liikmetele täiendavaid soodustusi, kajastatakse tuluna hetkel, kui selle laekumine on praktiliselt kindel, võttes arvesse perioodi, mille eest see on tasutud. Liikmemaks, mis annab liikmetele täiendavaid soodustusi, kajastatakse tuluna soodustuste kasutamise eeldatava perioodi jooksul.

Seotud osapooled

Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Sidusettevõtteid;

Juhatuse liikmeid ning nendega ja nende pereliikmetega seotud firmasid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud
(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2014	7 612	7 612	4
31.12.2015	7 612	7 612	4
Soetamine	1 878	1 878	
31.12.2016	9 490	9 490	4

29.06.17



Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12739762	Vinkli Tööstuspark OÜ	Eesti		45	45
11970285	V.M. Ehitus OÜ	Eesti		100	100
10959896	Baltic Villa OÜ	Eesti		100	100
12752751	Kentmanni Kinnisvara OÜ	Eesti		0	30

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	350	350
Muud nõuded	950 038	950 038
Laenu nõuded	946 856	946 856
Intressinõuded	3 182	3 182
Ettemaksed	154	154
Tulevaste perioodide kulud	154	154
Kokku nõuded ja ettemaksed	950 542	950 542

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	350	350
Muud nõuded	63 472	63 472
Laenu nõuded	60 290	60 290
Intressinõuded	3 182	3 182
Ettemaksed	77	77
Tulevaste perioodide kulud	77	77
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 899	63 899

29.06.17



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 321 315
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	79 279
31.12.2015	1 400 594
31.12.2016	1 400 594

Lisa 6 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	1 525 440	1 525 440			6%	EUR	2017	
Eraisik	12 175	12 175				EUR	2017	10
Lühiajalised laenud kokku	1 537 615	1 537 615						
Laenukohustised kokku	1 537 615	1 537 615						

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	873 950	873 950			6%	EUR	2017	
Eraisik	300	300				EUR	2017	10
Lühiajalised laenud kokku	874 250	874 250						
Laenukohustised kokku	874 250	874 250						

29.06.17


Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	246	246
Muud võlad	12 174	12 174
Intressivõlad	12 174	12 174
Saadud ettemaksed	798 986	798 986
Tulevaste perioodide tulud	797 986	797 986
Muud saadud ettemaksed	1 000	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	811 406	811 406

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud võlad	8 483	8 483
Intressivõlad	8 483	8 483
Saadud ettemaksed	610 075	610 075
Tulevaste perioodide tulud	610 075	610 075
Kokku võlad ja ettemaksed	618 558	618 558

Lisa 8 Müügitulu
(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	350
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	350
Kokku müügitulu	0	350
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Liikmemaks	0	350
Kokku müügitulu	0	350

Lisa 9 Tööjõukulud
(eurodes)

TÜ Balti Kinnisvara Arendamise Ühistul ei olnud aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

29.06.17



	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 175	300

2016	Saadud laenud	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Seotud isik	1 875	2017

TÜ Balti Kinnisvara Arendamise Sihtasutus ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud aruandeperioodil tasusid ega muid olulisi soodustusi.

29.06.17



REVIDENDI KOKKUVÕTE

Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu liikmetele

Arvamus

Oleme revideerinud Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2016 – 31.12.2016 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet.

Juhatuse vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Juhatus vastustab sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Revidendi kohustus

Meie kohustuseks oli viia läbi revisjon vastavalt Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu üldkoosoleku otsusele 29.06.2017 ja esitada arvamus revisjoni tulemuste kohta. Viisime revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud Arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendiga.

Vastavalt 30.06.2017 allkirjastatud kinnituskirjale kinnitas tulundusühistu juhatus, et revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, kõik juhatuse seisukohad ja arvamus, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

Revisjoni eesmärk

Revisjoni eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja revisjoni aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see revisjoni käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Revisjoni tulemused

Meie läbiviidud protseduuridest olulisemad olid:

1. Teha kindlaks ja hinnata raamatupidamise aastaaruande, kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ning hankida piisava ja asjakohase revisjoni tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele;
2. Hinnata kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust.

Revidendi arvamus

Minu arvates peegeldab majandusaasta aruanne õiglaselt Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu juhtkonna tegevust ja ühistu finantsseisundit 31.12.2016 lõppenud majandusaasta kohta.

Revisjoni käigus ei saanud mulle teatavaks midagi, mis paneks mind kahtlema, et Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise Ühistu majandusaasta aruanne ei kajasta õiglaselt juhtkonna tegevust ja ühistu finantsseisundit 31.12.2016 lõppenud majandusaasta kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jelena Tirmaste

Revident

15.11.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 816
Kokku	-8 372
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 372
Kokku	-8 372

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 816
Kokku	-8 372
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 372
Kokku	-8 372

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6721222
E-posti aadress	info@tinakvb.ee