

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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
Lisa 9 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.

2012. ega 2011. aastal ettevõtte rendi- ega muud müügitulu ei teeninud. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest teenis ettevõtte tulu 10 000 eurot (2011. aastal 20 000 eurot). Peale kinnisvara ümberhindluse muid erakorralisi tegureid, mis oleksid ettevõtte tulemusi oluliselt mõjutanud, aruandeaastal ei esinenud.

Aastaruande 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. 2013. aastal jätkatakse müügitööd. Enne sobiva kliendi leidmist olulisi investeeringuid arendustegevusse ei planeerita.

2012. aastal puudusid ettevõttel märkimisväärsed väljaminekud arengu- ja uurimistegevuseks. Kulude olulist kasvu pole ette näha ka 2013. aastaks.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasusid makstud ei ole. 2012. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23	2 505	
Nõuded ja ettemaksed	457	107	2
Kokku käibevara	480	2 612	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	690 000	680 000	3
Kokku põhivara	690 000	680 000	
Kokku varad	690 480	682 612	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	665 116	0	8
Võlad ja ettemaksed	102 661	34 066	4
Kokku lühiajalised kohustused	767 777	34 066	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	656 616	8
Kokku pikaajalised kohustused	0	656 616	
Kokku kohustused	767 777	690 682	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	5
Ülekurss	690 444	690 444	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-703 882	-679 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 227	-23 908	
Kokku omakapital	-77 297	-8 070	
Kokku kohustused ja omakapital	690 480	682 612	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Muud äritulud	10 000	20 000	3
Mitmesugused tegevuskulud	-12 063	-6 431	6
Ärikasum (kahjum)	-2 063	13 569	
Finantstulud ja -kulud	-67 164	-37 477	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-69 227	-23 908	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 227	-23 908	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 063	13 569	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-10 000	-20 000	3
Kokku korrigeerimised	-10 000	-20 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-350	10	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 431	50	
Laekunud intressid	0	2	
Kokku rahavood äritegevusest	-10 982	-6 369	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 500	5 000	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 500	5 000	
Kokku rahavood	-2 482	-1 369	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 505	3 874	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 482	-1 369	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23	2 505	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	0	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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-69 227	-69 227
31.12.2012	5 112	690 444	256	-773 109	-77 297

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kett OÜ 2012. 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 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.

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)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	457	107
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	457	107

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	660 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2011	680 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2012	690 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 347	-2 347

Kinnisvarainvesteering on seatud ematettevõtte teise tütarettevõtte Pajurio Investiciju Grupe UAB laenu tagatiseks.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi DTZ Kinnisvaraekspert hindamisest, mis on läbi viidud 31.12.2012 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 431	1 431	0	0	
Muud võlad	100 680	100 680	0	0	
Intressivõlad	100 680	100 680	0	0	8
Aruandeperioodil tasumata kulud	550	550	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	102 661	102 661	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	33 516	33 516	0	0	
Intressivõlad	33 516	33 516	0	0	8
Aruandeperioodil tasumata kulud	550	550	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 066	34 066	0	0	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	5 112	5 112
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 võrra (vt Lisa 8).

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Raamatupidamine	2 305	1 556	8
Maamaks	2 347	2 347	3
Kinnisvara hindamisteenus	850	823	
Projektijuhtimise teenus	6 509	0	
Muud	52	1 705	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 063	6 431	

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	0	2	
Intressitulu hoiustelt	0	2	
Intressikulud	-67 164	-37 479	
Intressikulu laenudelt	-67 164	-37 479	8
Kokku finantstulud ja -kulud	-67 164	-37 477	

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

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	765 796	690 132

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 665 116 eurot (2011: 656 616 eurot) ning saadud laenult tasumata intressid summas 100 680 eurot (31.12.2011: 33 516 eurot). Aruandeperioodil on täiendavalt laenu saadud 8 500 eurot. Laenu intressimäär on 10% ja tagasimakse tähtaeg 30.06.2013. Aruandeaastal arvestati laenult intresse 67 164 eurot (2011: 37 479 eurot). Aruande- ega võrdlusperioodil intresse tasutud ei ole.

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

Ettevõtte on ostanud raamatupidamisteenust EEREIF'i fondivalitsejalt EEREIF Management AS-ilt summas 2 286 eurot (2011 aastal: 1 556 eurot).

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

Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte emaettevõtte on Eastern Europe Real Estate Investment Fund. Fondi Osakuomanikud otsustasid 28. veebruaril 2013 toimunud Osakuomanike üldkoosolekul alustada Fondi likvideerimist ning taotleda Finantsinspeksioonilt 18-kuulise likvideerimisperioodi kehtestamist. Fondivalitseja esitas märtsis 2013 Finantsinspeksioonile taotluse Fondi likvideerimiseks ning 18 kuulise likvideerimisperioodi kinnitamiseks. Finantsinspeksioon kinnitas 18 kuulise likvideerimisperioodi 08.05.2013. Juhtkonna hinnangul ei ole protsessil mõju ettevõtte igapäevasele tegevusele ning see ei mõjuta juhtkonna hinnangul aruande koostamist tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2013

OÜ BALTI KETT (registrikood: 11223453) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	12.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-703 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 227
Kokku	-773 109
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-773 109

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