

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	11
Lisa 7 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.

2013. ega 2012. aastal ettevõtte rendi- ega muud müügitulu ei teeninud. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest teenis ettevõtte tulu 10 000 eurot (2012. 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. 2014. aastal jätkatakse müügitööd. Enne sobiva kliendi leidmist olulisi investeeringuid arendustegevusse ei planeerita.

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

2013. aastal puudusid ettevõttel märkimisväärsed väljaminekud arengu- ja uurimistegevuseks. Kulude olulist kasvu pole ette näha ka 2014. aastaks.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasusid makstud ei ole. 2013. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	402	23	
Nõuded ja ettemaksed	950	457	2
Kokku käibevara	1 352	480	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	700 000	690 000	3
Kokku põhivara	700 000	690 000	
Kokku varad	701 352	690 480	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	680 116	665 116	7
Võlad ja ettemaksed	90 527	102 661	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	770 643	767 777	
Kokku kohustused	770 643	767 777	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	5
Ülekurss	690 444	690 444	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	80 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-773 109	-703 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 994	-69 227	
Kokku omakapital	-69 291	-77 297	
Kokku kohustused ja omakapital	701 352	690 480	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Muud äritulud	10 000	10 000	3
Mitmesugused tegevuskulud	-13 977	-12 063	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 977	-2 063	
Intressikulud	-68 017	-67 164	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-71 994	-69 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 994	-69 227	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 977	-2 063	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-10 000	-10 000	3
Kokku korrigeerimised	-10 000	-10 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-493	-350	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-151	1 431	
Kokku rahavood äritegevusest	-14 621	-10 982	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 000	8 500	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 000	8 500	
Kokku rahavood	379	-2 482	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23	2 505	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	379	-2 482	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	402	23	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	5 112	690 444	256	0	-703 882	-8 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-69 227	-69 227
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

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kett OÜ 2013. 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1.jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1.jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

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 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.

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. Eraldise 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.

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)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	950	457
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	950	457

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	680 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2012	690 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2013	700 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 116	-2 347

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi DTZ Kinnisvaraekspert

hindamisest, mis on läbi viidud 31.12.2013 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)

	31.12.2013	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	

	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	7
Aruandeperioodil tasumata kulud	550	550	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	102 661	102 661	0	0	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 5 112 eurot. Aruandeperioodil moodustati emaettevõttelt saadud laenult arvestatud intresside arvelt muu reserv summas 80 000 EUR viimaks ettevõtte omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega.		

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Raamatupidamine	2 700	2 305
Maamaks	2 116	2 347
Kinnisvara hindamisteenus	1 231	850
Projektijuhtimise teenus	6 000	6 509
Muud	1 930	52
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 977	12 063

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EEREIT Holding 3 OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Eastern Europe Real Estate Investment Fund
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	759 201	765 796
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 612	0

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 670 616 eurol (2012: 665 116 eurot) ning saadud laenult tasumata intressid summas 88 585 eurot (31.12.2012: 100 680 eurot). Laenu intressimäär on 10% ja tagasimakse tähtaeg 31.12.2014. Aruandeaastal arvestati laenult intresse 67 905 eurot (2012: 67 164 eurot). Aruandeperioodil moodustati emaettevõttele tasumata intresside arvelt muu reserv summas 80 000 EUR.

Aruandeperioodil on saadud lisaks laenu konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt summas 9 500 EUR (2012: 0 EUR) intressiga 4% ja tähtajaga 31.12.2014. Laenult on aruandeperioodil arvestatud intresse 112 EUR (2012: 0 EUR).

Ettevõtte on olnud raamatupidamisteenust EEREIF-i fondivalitsejalt EEREIF Management AS-lt summas 2 700 eurot (2012 aastal: 2 286 eurot).

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: 18.06.2014

OÜ BALTI KETT (registrikood: 11223453) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	19.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-773 109
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 994
Kokku	-845 103
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-845 103
Kokku	-845 103

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