

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Balti Vara Ehitus OÜ

registrikood: 11455212

tänava nimi, maja ja korteri number: Fortuuna tn 11-9

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50603

telefon: +372 7343656, +372 5211909

e-posti aadress: info@baltivara.ee

veebilehe aadress: www.baltivara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Kapitalirent	11
Lisa 9 Kasutusrent	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 16 Üldhalduskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Muud ärikulud	15
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Tulumaks	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Balti Vara Ehitus (end. nimega Balti Vara Fassaadid OÜ) loodi aastal 2007.

Lõppenud majandusaastal oli peamiseks tegevusalaks ehitusteenuse peatöövõtu osutamine.

Tulud, kulud, kasum

OÜ Balti Vara Ehituse müügitulu oli 2021. aastal 10 957 654 eurot.

OÜ Balti Vara Ehituse müügitulust moodustas 100 % müük Eestisse.

OÜ Balti Vara Ehitus ärikasumiks kujunes 226 985 eurot. Üldhalduskulud olid 902 589 eurot. Ettevõtte 2021. aasta põhivarade kulum moodustas -41 241 eurot.

Ettevõtte 2021. aasta puhaskasum moodustas 207 955 eurot.

Personal

OÜ Balti Vara Ehituses oli 2021. aastal 11 töötajat.

Töötasudeks maksti 187 470 eurot ja sotsiaalmaksudeks 60 596 eurot, sealhulgas juhataise liikmetele makstud tasud 2021. aastal 45 631 eurot.

Eesmärgid aastaks 2022. aastaks

OÜ Balti Vara Ehituse 2022. aasta eesmärk on jätkata fassaadide renoveerimisega, tegeleda uute hoonestusprojektide arendamisega.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2021	2020
Müügitulu	10 957 654	9 057 462
Tulu kasv %	20,98%	9,24%
Puhaskasum	207 955	202 843
Kasumi kasv %	2,52 %	-57,32%
Puhasrentaablus %	1,89 %	2,24%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,08	3,92
ROA %	4,98 %	5,36%
ROE %	6,79%	7,04%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2021 – müügitulu 2020) / müügitulu 2020 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2021 – puhaskasum 2020) / puhaskasum 2020 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	711 399	153 785	2
Nõuded ja ettemaksed	1 871 989	1 417 133	3
Varud	526 946	1 395 188	4
Kokku käibevarad	3 110 334	2 966 106	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	16 256	14 285	3
Kinnisvarainvesteeringud	523 251	244 738	5
Materiaalsed põhivarad	528 129	556 351	6
Kokku põhivarad	1 067 636	815 374	
Kokku varad	4 177 970	3 781 480	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 266	35 133	7
Võlad ja ettemaksed	974 441	720 774	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 007 707	755 907	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	109 881	143 146	7
Kokku pikaajalised kohustised	109 881	143 146	
Kokku kohustised	1 117 588	899 053	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 849 616	2 676 773	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 955	202 843	
Kokku omakapital	3 060 382	2 882 427	
Kokku kohustised ja omakapital	4 177 970	3 781 480	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	10 957 654	9 057 462	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 853 260	-8 114 866	15
Brutokasum (-kahjum)	1 104 394	942 596	
Üldhalduskulud	-903 916	-710 204	16
Muud äritulud	28 357	11 124	14
Muud ärikulud	-1 850	-9 475	18
Äri kasum (kahjum)	226 985	234 041	
Intressitulud	58	2 403	
Intressikulud	-14 204	-28 717	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	212 839	207 727	
Tulumaks	-4 884	-4 884	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 955	202 843	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Balti Vara Ehitus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse prg 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend). Osühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruande koostamisel on aluseks võetud väikese suurusega ettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kulusse kandmisel lähtutakse iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mida ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. 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. Kinnisvarainvesteeringud, mida ei kajastata soetusmaksumuse meetodil kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 4000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle

peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 4000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Transpordivahendid	5-10
Muu materiaalne põhivara	4-5
Maa	ei amortiseerita

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast, kajastatakse pikaajalise kohustisena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Seotud osapooled on:

Osaühingu juhatuse liikmed ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada

olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	711 399	153 785
Kokku raha	711 399	153 785

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 173 670	1 173 670	
Ostjatelt laekumata arved	1 173 670	1 173 670	
Nõuded seotud osapoolte vastu	35 261	35 261	
Muud nõuded	97 500	97 500	
Viitlaekumised	97 500	97 500	
Ettemaksed	23 928	7 672	16 256
Tulevaste perioodide kulud	23 688	7 432	16 256
Muud makstud ettemaksed	240	240	
Nõuded ehituslepingutest	557 886	557 886	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 888 245	1 871 989	16 256

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 349 118	1 349 118	
Ostjatelt laekumata arved	1 349 118	1 349 118	
Muud nõuded	61 131	61 131	
Viitlaekumised	61 131	61 131	
Ettemaksed	21 169	6 884	14 285
Tulevaste perioodide kulud	20 929	6 644	14 285
Muud makstud ettemaksed	240	240	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 431 418	1 417 133	14 285

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	145 245	102 300
Ehitusmaterjal	145 245	102 300
Lõpetamata toodang	367 777	837 253
Lõpetamata ehitusobjektid	367 777	837 253
Valmistoodang	0	455 635
Korterid müügiks	0	455 635
Ettemaksed varude eest	13 924	0
Ettemaksed	13 924	0
Kokku varud	526 946	1 395 188

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	6 270	286 327	292 597
Akumuleeritud kulum		-39 372	-39 372
Jääkmaksumus	6 270	246 955	253 225
Amortisatsioonikulu		-8 487	-8 487
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 270	286 327	292 597
Akumuleeritud kulum		-47 859	-47 859
Jääkmaksumus	6 270	238 468	244 738
Amortisatsioonikulu		-8 487	-8 487
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 270	286 327	292 597
Akumuleeritud kulum		-56 346	-56 346
Jääkmaksumus	6 270	229 981	236 251

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	25 518
Ümberliigitamised	261 482
31.12.2021	287 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 070	11 655
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 549	3 200

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	6 023	391 784	137 821	34 324	57 675	627 627
Akumuleeritud kulum		-24 344	-63 041	-25 735		-113 120
Jääkmaksumus	6 023	367 440	74 780	8 589	57 675	514 507
Ostud ja parendused				42 080	385 075	427 155
Amortisatsioonikulu		-9 177	-21 932	-10 082		-41 191
Müügid (jääkmaksumuses)			-22 183			-22 183
Ümberliigitamised		120 813			-442 750	-321 937
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		120 813			-120 813	
Ümberliigitamised varudega					-321 937	-321 937
31.12.2020						
Soetusmaksumus	6 023	512 598	74 625	56 981	0	650 227
Akumuleeritud kulum		-33 522	-43 960	-16 394	0	-93 876
Jääkmaksumus	6 023	479 076	30 665	40 587	0	556 351
Ostud ja parendused			4 532			4 532
Amortisatsioonikulu		-10 185	-11 141	-11 428		-32 754
31.12.2021						
Soetusmaksumus	6 023	512 598	79 157	49 731		647 509
Akumuleeritud kulum		-43 707	-55 101	-20 572		-119 380
Jääkmaksumus	6 023	468 891	24 056	29 159		528 129

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	13 750
Transpordivahendid	0	13 750
Kokku	0	13 750

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediitiasutused	138 574	31 407	107 167		2,6% - 3,15%	EUR	2025 - 2026	
Pikaajalised laenud kokku	138 574	31 407	107 167					
Kapitalirendikohustised kokku	4 573	1 859	2 714					8
Laenukohustised kokku	143 147	33 266	109 881					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediitiasutused	171 893	33 320	138 573		2,6%-3,5%	EUR	2021-2025	
Pikaajalised laenud kokku	171 893	33 320	138 573					
Kapitalirendikohustised kokku	6 386	1 813	4 573					8
Laenukohustised kokku	178 279	35 133	143 146					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	6 233	6 233
Ehitised	612 124	627 710
Masinad ja seadmed	7 193	10 277
Kokku	625 550	644 220

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Krediitiasutused	4 573	1 859	2 714	2,49%	EUR	2024	
Kapitalirendikohustised kokku	4 573	1 859	2 714				7

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Krediitdiasutused	6 386	1 813	4 573	2,49%	EUR	2024	
Kapitalirendikohustised kokku	6 386	1 813	4 573				7

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	7 193	10 277
Kokku	7 193	10 277

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	36 919	38 376
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	23 483	21 937
1-5 aasta jooksul	48 067	44 931

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	651 955	651 955	
Võlad töövõtjatele	27 158	27 158	
Maksuvõlad	60 706	60 706	11
Muud võlad	27 493	27 493	
Intressivõlad	118	118	
Dividendivõlad	26 000	26 000	
Muud viitvõlad	1 375	1 375	
Saadud ettemaksed	18 537	18 537	
Muud saadud ettemaksed	18 537	18 537	
Dividendide tulumaksuvõlg	6 500	6 500	
Kohustised ehituslepingutest	182 092	182 092	
Kokku võlad ja ettemaksed	974 441	974 441	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	447 958	447 958	
Võlad töövõtjatele	27 123	27 123	
Maksuvõlad	193 516	193 516	11
Muud võlad	27 140	27 140	
Intressivõlad	285	285	
Dividendivõlad	26 000	26 000	
Muud viitvõlad	855	855	
Saadud ettemaksed	18 537	18 537	
Muud saadud ettemaksed	18 537	18 537	
Dividendide tulumaksuvõlg	6 500	6 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	720 774	720 774	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	42 437	175 045
Üksikisiku tulumaks	5 699	6 378
Erisoodustuse tulumaks	710	
Sotsiaalmaks	10 708	10 869
Kohustuslik kogumispension	545	567
Töötuskindlustusmaksed	607	657
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	60 706	193 516

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 451 377	2 311 501
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	606 194	568 115
Antud garantiid	285 231	210 088
Kokku tingimuslikud kohustised	3 342 802	3 089 704

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	10 957 654	9 057 462	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 957 654	9 057 462	
Kokku müügitulu	10 957 654	9 057 462	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ehitusteenus	9 547 373	7 956 973	
Kinnisvara üürileandmine	16 070	11 655	5
Muud teenused	798	0	
Korterite müük	1 366 746	1 071 000	
Kauba müük	26 667	17 834	
Kokku müügitulu	10 957 654	9 057 462	

Lisa 14 Muud äritulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	25 518	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 839	11 124	
Kokku muud äritulud	28 357	11 124	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	3 981 015	3 319 577
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	26 555	17 459
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 845 690	4 777 830
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9 853 260	8 114 866

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	29 160	13 058	
Transpordikulud	96 188	88 303	
Mitmesugused bürookulud	154 814	98 897	
Lähetuskulud	7 726	8 118	
Koolituskulud	647	406	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	840	0	
Tööjõukulud	248 066	223 144	17
Amortisatsioonikulu	41 241	49 678	5,6
Muud	282 766	187 024	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 549	3 200	5
Kasutusrendi kulu	36 919	38 376	9
Kokku üldhalduskulud	903 916	710 204	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	187 470	168 465
Sotsiaalmaksud	60 596	54 679
Kokku tööjõukulud	248 066	223 144
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	0	8 433	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	950	282	
Maamaks	900	760	
Kokku muud ärikulud	1 850	9 475	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	14 066	28 110
Intressikulu kapitalirendilt	138	607
Kokku intressikulud	14 204	28 717

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	30 000	4 884	30 000	4 884
Eesti	30 000	4 884	30 000	4 884
Kokku	30 000	4 884	30 000	4 884

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 389	46 130
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 389	46 130
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 021	3 128
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 000	26 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 250	13 040
Kokku võlad ja ettemaksed	55 271	42 168

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 808	39 808	0	1 352
Kokku antud laenud	39 808	39 808	0	1 352

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 365	
Kokku müüdnud	18 365	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 672	27 842
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177 415	150 886
Kokku ostetud	208 087	178 728

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	45 631	29 082

Aruandeperioodil laekus intresse 128 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Balti Vara Ehitus OÜ (registrikood: 11455212) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN SOOMETS	Juhatuse liige	30.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Vara Ehitus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Balti Vara Ehitus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helje Kõuts

Vandeauditori number 647

Brokerman Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 268

Näituse tn 31, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50409

30.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Vara Ehitus OÜ (registrikood: 11455212) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELJE KÕUTS	Vandeaudiitor	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 849 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 955
Kokku	3 057 571

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud eriehitustööd	43999	9547373	87.13%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	1366746	12.47%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	4511	26667	0.24%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16070	0.15%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	798	0.01%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rollo OÜ	12246284	Voka küla, Toila vald, Ida-Viru maakond, Eesti	511 EUR (Lihtomand)
Ruut-Project OÜ	11704106	Eesti	1022 EUR (Lihtomand)
Metero OÜ	11672441	Eesti	1022 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7343656
Faks	+372 7343656
Mobiiltelefon	+372 5211909
E-posti aadress	info@baltivara.ee
Veebilehe aadress	www.baltivara.ee