

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ BALTIC INVESTMENTS ASSOCIATES

registrikood: 11055168

tänava nimi ja maja number: Rävälä pst 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6817040

e-posti aadress: tonis.kons@primetime.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Baltic Investments Associates põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute haldamine. Lõppenud majandusaastal ostis ettevõtte teise üürirahavoogu tootva kinnisvaraobjekti. Järgnevatel aastatel on sobivate investeerimisobjektide leidmisel plaanis tegevust veelgi laiendada.

Alustava ettevõttena on laenukapital kaasatud kõrgemate intressimääradega, mille tõttu lõppes aruandeaasta kahjumiga. Plaanis on intressikulude vähendamiseks võimalusel olemasolevad laenud refinantseerida madalama intressiga laenudega. Teenitud kahjumi katmiseks ja omakapitali tugevdamiseks suurendas ainus osanik OÜ Baltic Investments Associates osakapitali. Osakapitali suurendamise tulemusena vastab OÜ Baltic Investments Associates netovara kehtivas seaduses esitatud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 968	2 564	
Nõuded ja ettemaksed	329	193	
Nõuded ostjate vastu	329	193	
Kokku käibevarad	3 297	2 757	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	202 022	95 660	2
Kokku põhivarad	202 022	95 660	
Kokku varad	205 319	98 417	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	147 119	78 919	3
Võlad ja ettemaksed	34 143	22 849	
Võlad tarnijatele	466	193	
Muud võlad	32 577	22 156	
Muud saadud ettemaksed	1 100	500	
Kokku lühiajalised kohustised	181 262	101 768	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 110	19 237	3
Kokku pikaajalised kohustised	4 110	19 237	
Kokku kohustised	185 372	121 005	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	4
Registreerimata osakapital	1 444	0	4
Ülekurss	48 556	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 144	-19 799	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 465	-5 345	
Kokku omakapital	19 947	-22 588	
Kokku kohustised ja omakapital	205 319	98 417	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	8 700	7 200	2,5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-254	-83	2
Mitmesugused tegevuskulud	-448	-84	
Ärikasum (kahjum)	7 998	7 033	
Intressikulud	-15 463	-12 378	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 465	-5 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 465	-5 345	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Baltic Investments Associates kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisa 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes, lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, ostjatelt laekumata arveid, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ning lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval s.t. päeval, mil äriühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglases väärtuses, kasutades vajadusel ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud

objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades lepingulist intressimäära.

Finantskohustist liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatavat kasumit maksustatakse kas maksumääraga 20/80 või 14/86 väljamakstud netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele.

OÜ Baltic Investments Associates aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat OÜ Mindmills Investments ning emaettevõtja osanikku;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
- tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonna liikme valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	95 660
31.12.2021	95 660
Ostud ja parendused	106 362
31.12.2022	202 022

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 700	7 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-254	-83

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis	110 092	110 092			10%	EUR	31.12.2023	7
Laenukohustis	21 900	21 900			15%	EUR	31.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	131 992	131 992						
Pikaajalised laenud								
Laenukohustis	19 237	15 127	4 110	0	13,51%	EUR	20.03.2024	
Pikaajalised laenud kokku	19 237	15 127	4 110	0				
Laenukohustised kokku	151 229	147 119	4 110	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis	43 794	43 794			10%	EUR	31.12.2022	7
Laenukohustis	21 900	21 900			15%	EUR	31.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	65 694	65 694						
Pikaajalised laenud								
Laenukohustis	32 462	13 225	19 237	0	13,51%	EUR	20.03.2024	
Pikaajalised laenud kokku	32 462	13 225	19 237	0				
Laenukohustised kokku	98 156	78 919	19 237	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	95 660	95 660
Kokku	95 660	95 660

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ainuosanik suurendas aruandeaastal osakapitali 1 444 euro võrra ülekursiga 48 556 eurot. Osakapitali suurendamiseks tegi ainuosanik rahalise sissemakse ettevõtte pangakontole. Kapitali suurendamise registrikanne tehti 02.01.2023.a.		

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	8 700	7 200	2
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 700	7 200	
Kokku müügitulu	8 700	7 200	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	8 700	7 200	2
Kokku müügitulu	8 700	7 200	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-15 463	-12 378
Kokku intressikulud	-15 463	-12 378

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Mindmills Investments
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 092	43 794
Kokku laenukohustised	110 092	43 794

Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 708	8 523
Kokku võlad ja ettemaksed	15 708	8 523

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 003	9 791	43 794	3 873
Kokku laenukohustised	34 003	9 791	43 794	3 873

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 794	66 298	110 092	7 185
Kokku laenukohustised	43 794	66 298	110 092	7 185

OSTETUD	2022	2021
	Põhivara	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 362	0
Kokku ostetud	106 362	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ BALTIC INVESTMENTS ASSOCIATES (registrikood: 11055168) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS-MARTIN KONS	Juhatuse liige	04.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 465
Kokku	-32 609
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-32 609
Kokku	-32 609

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8700	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Mindmills Investments	11021123	Eesti	4000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6817040
E-posti aadress	tonis.kons@primetime.ee