

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Balti Jaama Turg OÜ

registrikood: 12603459

tänavanimi, maja number: Kopli tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju

postisihthumber: 10412

telefon: +372 5027813

e-posti aadress: kairi@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Balti Jaama Turg OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mis asutati 2014. aastal Astri Kinnisvara OÜ 100%-lise tütar-ettevõtteks. Peamiseks tegevusalaks on opereerimine Balti Jaama Turu ja Depoo kinnistutel. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Balti Jaama Turule ja Depoole ka Keskurg Tallinnas, Astri ja Fama keskused Narvas, Lõunakeskuse kaubanduspark Tartus ja Pärnu Keskus Pärnus.

Balti Jaama Turg avati selle tänasel kujul 19. mail 2017. a. Uue lahenduse eesmärk oli säilitada vanade hoonete ajalooline isikupära, samas luua tänapäevane ja kaasaegne keskkond, hoides turu vaimu oma sagina ja kerge kaootilisusega. Balti Jaama Turg on atraktiivne sihtpunkt mitte ainult turu lähipiirkonna vaid kogu Tallinna elanikele ning samuti linna külastavatele turistidele. Turu arhitektuurilahenduse koostas KOKO Arhitektid OÜ, ehituse peatöövõtjaks oli Mapri Ehitus OÜ.

Balti Jaama Turg on unikaalne nii Baltikumis kui Põhjamaades ning ta on saanud järgmiste tunnustuste osaliseks:

- 2017 Kaupmeeste Liit - Aasta kaubandustegu;
- 2017 Tallinna linn – Parim arendusprojekt;
- 2017 Muinsuskaitseamet – Hästi kavandatud uusehitise ajaloolises keskkonnas;
- 2017 Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit (EKEL) - aasta ehitusprojekt;
- 2018 Eesti Kultuurkapital - arhitektuuri sihtkapitali aastapremia ning tegevus- ja protsessipremia
- 2018 Maailma Arhitektuurifestival (WAF) - kategooria /vana ja uus/ finalist.

2020. aastal alanud COVID-19 pandeemia järelmõjud ulatusid aruandeaasta esimesse kvartalis, mil kehtis veel covid-passi nõue ning paljude keskuse üüri tegevus oli häiritud (toidukohad, spordiklubi). See avaldus madalamas külastatavuse numbris, mis omakorda mõjutas üüri tegevust. Aprillist siiski olukord taastus ning külastatavus jõudis tavapärasele tasemele. 2022.a oli esimene tagasilöökideta tegevusaasta peale 2020-2021 covid-perioodi. Seda iseloomustab ka märgatavalt kasvanud külastatavus.

Balti Jaama Turg OÜ eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner kaupmeestele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini.

Balti Jaama Turg ja Depoo tarbisid 2022. aastal sertifitseeritud rohelist elektrienergiat. Järk-järgult on üle mindud led-valgustitele ning ka 2023. aastal on plaanis uutesse valgustitesse investeerimist jätkata. Aruandeaasta lõpus algas R8 hooneautomaatika integratsioon, mis aitab 2023.a algusest turu energiatarvet vähendada.

Statistikaameti esialgsetel andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) aruandeaastal 1,3%. 2022.a IV kvartalit eraldi vaadates süvenes langus veelgi ning võrreldes 2021.a sama perioodiga langes SKP 4,1%. See annab alust arvata, et 2023.a I poolaastal majanduslangus jätkub ning kogu aasta SKP võib tulla negatiivse määrgiga.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu suurenes aruandeaastal kokku 2% võrra. Aasta lõppes siiski nukramates toonides - detsembri sama näitaja oli -7%. Ka 2023.a jaanuaris jätkus müügitulu langus püsivhindades samal tasemel -7%. Kõrge inflatsioon, kasvanud energiahinnad ja baasintressimäärad avaldavad otsest mõju lõpptarbijate ostukäitumisele. Seda ei leevenda ka 2022. aasta keskmise brutokuupalga tõus ligi 9%.

2022.a veebruaris puhkenud sõda Ukrainas ei mõjutanud Balti Jaama Turg OÜ tegevusi aruandeaastal.

Ettevõtte lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Omakapital planeeritakse taastada ja seadusega kooskõlla viia. Järgmisel majandusaastal jätkatakse nii Balti Jaama Turu kui Depoo opereerimistegevusega.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2022	2021
Puhasrentaabilus (%)	Puhaskasum / müügitulu	0,5	-5,6
Ärirentaabilus (%)	Ärikasum / müügitulu	0,9	-4,9
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	128,9	129,6
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	1,4	1,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	421 318	365 470	
Nõuded ja ettemaksed	599 310	557 871	2
Varud	19 800	0	
Kokku käibevarad	1 040 428	923 341	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	177 329	218 795	4
Materiaalsed põhivarad	109 049	204 640	5
Kokku põhivarad	286 378	423 435	
Kokku varad	1 326 806	1 346 776	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	63 539	7
Võlad ja ettemaksed	751 436	743 146	8
Kokku lühiajalised kohustised	751 436	806 685	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	664 000	664 000	7
Võlad ja ettemaksed	295 070	275 396	8
Kokku pikaajalised kohustised	959 070	939 396	
Kokku kohustised	1 710 506	1 746 081	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-401 805	-263 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 605	-138 714	
Kokku omakapital	-383 700	-399 305	
Kokku kohustised ja omakapital	1 326 806	1 346 776	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 952 989	2 493 385	9
Muud äritulud	3 386	3 453	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 091 831	-1 938 930	10
Mitmesugused tegevuskulud	-466 849	-332 384	11
Tööjõukulud	-213 649	-172 034	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-157 252	-170 289	4, 5
Muud ärikulud	-820	-5 000	
Ärikasum (kahjum)	25 974	-121 799	
Intressitulud	3 690	744	
Intressikulud	-14 059	-17 659	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 605	-138 714	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 605	-138 714	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Jaama Turg OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

Balti Jaama Turg OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades ja ettevõtte kassas olevat sularaha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulust.

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 väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti (osa hoonest), mida ettevõtte hoiab rentnikuna renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvaraobjekti amortiseeritav osa amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul, milleks on 10 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mida ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 - 6,5 aastat
Muu põhivara	2 - 5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rentnikuna kajastab kapitalirenti bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglasest väärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Seotud osapooled

Balti Jaama Turg OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks emaettevõtja, emaettevõtja omanikud, juhatuse liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	581 607	581 607	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	625 008	625 008	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-43 401	-43 401	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 082	12 082	0	0	3
Muud nõuded	38	38	0	0	
Intressinõuded	38	38	0	0	
Ettemaksed	5 583	5 583	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 547	4 547	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 036	1 036	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	599 310	599 310	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	547 322	547 322	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	578 133	578 133	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 811	-30 811	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 934	8 934	0	0	3
Ettemaksed	1 615	1 615	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 615	1 615	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	557 871	557 871	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	11 826	0	8 683	0
Üksikisiku tulumaks	0	6 571	0	4 196
Erisoodustuse tulumaks	0	25	0	100
Sotsiaalmaks	0	11 633	0	8 246
Kohustuslik kogumispension	0	446	0	341
Töötuskindlustusmaksed	0	902	0	628
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	0	52	0
Ettemaksukonto jääk	204		199	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 082	19 577	8 934	13 511

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	414 659	414 659
Akumuleeritud kulum	-154 398	-154 398
Jääkmaksumus	260 261	260 261
Amortisatsioonikulu	-41 466	-41 466
31.12.2021		
Soetusmaksumus	414 659	414 659
Akumuleeritud kulum	-195 864	-195 864
Jääkmaksumus	218 795	218 795
Amortisatsioonikulu	-41 466	-41 466
31.12.2022		
Soetusmaksumus	414 659	414 659
Akumuleeritud kulum	-237 330	-237 330
Jääkmaksumus	177 329	177 329

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
		Muud materiaalsed põhivarad		
	Muud masinad ja seadmed		Ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	532 442	378 506	0	910 948
Akumuleeritud kulum	-345 776	-251 785	0	-597 561
Jääkmaksumus	186 666	126 721	0	313 387
Ostud ja parendused	11 116	8 960	0	20 076
Muud ostud ja parendused	11 116	8 960	0	20 076
Amortisatsioonikulu	-70 573	-58 250	0	-128 823
31.12.2021				
Soetusmaksumus	543 558	387 466	0	931 024
Akumuleeritud kulum	-416 349	-310 035	0	-726 384
Jääkmaksumus	127 209	77 431	0	204 640
Ostud ja parendused	14 875	2 850	2 470	20 195
Muud ostud ja parendused	14 875	2 850	2 470	20 195
Amortisatsioonikulu	-66 043	-49 743	0	-115 786
31.12.2022				
Soetusmaksumus	553 850	378 789	2 470	935 109
Akumuleeritud kulum	-477 809	-348 251	0	-826 060
Jääkmaksumus	76 041	30 538	2 470	109 049

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
LHV Pank AS	63 539	63 539	0	0	EUR	25.06.2022
Kapitalirendikohustised kokku	63 539	63 539	0	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	47 207	115 228
Muud materiaalsed põhivarad	17 785	55 912
Kokku	64 992	171 140

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevõtjad	664 000	0	664 000	0	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	664 000	0	664 000	0			
Laenukohustised kokku	664 000	0	664 000	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevõtjad	664 000	0	664 000	0	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	664 000	0	664 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	63 539	63 539	0	0			6
Laenukohustised kokku	727 539	63 539	664 000	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	596 032	596 032	0	0	
Võlad töövõtjatele	29 051	29 051	0	0	
Maksuvõlad	19 577	19 577	0	0	3
Muud võlad	102 977	102 977	0	0	
Intressivõlad	77 380	77 380	0	0	
Muud viitvõlad	25 597	25 597	0	0	
Saadud ettemaksed	298 869	3 799	224 558	70 512	
Muud saadud ettemaksed	298 869	3 799	224 558	70 512	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 046 506	751 436	224 558	70 512	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	590 222	590 222	0	0	
Võlad töövõtjatele	28 133	28 133	0	0	
Maksuvõlad	13 511	13 511	0	0	3
Muud võlad	106 090	106 090	0	0	
Intressivõlad	63 915	63 915	0	0	
Muud viitvõlad	42 175	42 175	0	0	
Saadud ettemaksed	280 586	5 190	229 194	46 202	
Muud saadud ettemaksed	280 586	5 190	229 194	46 202	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 018 542	743 146	229 194	46 202	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 952 989	2 493 385
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 952 989	2 493 385
Kokku müügitulu	2 952 989	2 493 385
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 861 948	2 417 702
Turundustegevus	85 160	66 652
Muud teenused	5 881	9 031
Kokku müügitulu	2 952 989	2 493 385

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	33 656	30 242
Energia	23 306	38 376
Elektrienergia	405	18 361
Soojusenergia	22 901	20 015
Veevarustusteenused	18 044	16 062
Alltöövõtutööd	246 825	189 250
Üür ja rent	1 770 000	1 665 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 091 831	1 938 930

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Turunduskulud	132 923	113 481
Juhtimis-, õigusabi-, konsultatsioonikulud	210 072	172 264
Digivaldkonna arenduskulud	52 814	22 573
Bürookulud	16 980	10 255
Transpordikulud	7 872	6 300
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	43 564	4 688
Pangateenused	1 477	1 874
Riiklikud ja kohalikud maksud	25	349
Muud kulud	1 122	600
Kokku mitmesugused tegevuskulud	466 849	332 384

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	161 937	130 142
Sotsiaalmaksud	51 712	41 892
Kokku tööjõukulud	213 649	172 034
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3	142
Kokku nõuded ja ettemaksed	3	142
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	488 600	514 286
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 972	72 312
Kokku võlad ja ettemaksed	570 572	586 598

PIKAAJALISED	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	664 000	664 000
Kokku laenukohustised	664 000	664 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	664 000	664 000	13 464
Kokku laenukohustised	664 000	664 000	13 464

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	664 000	664 000	13 464
Kokku laenukohustised	664 000	664 000	13 464

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 434	1 530
Kokku müüdid	1 434	1 530

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 770 000	1 665 401
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 737	130 631
Kokku ostetud	1 944 737	1 796 032

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	0	618

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Balti Jaama Turg OÜ lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ei ole siiski ohus. 2023. aastaks prognoosime olulist üüritulude kasvu, mille tõttu lõpetab ettevõtte aasta kasumis.

Ettevõtte ei ole likviidsusega probleeme ja kõik lühiajalised kohustused on täidetud. Pikaajalised kohustused täidetakse tulevaste perioodide positiivsest rahavoost.

Omakapitali seadusega kooskõlla viimiseks näeme ette järgmiseid tegevusi:

1. Üüritulude kasv - Balti Jaama Turg OÜ üürilepingute portfelli järgi kasvab üüritulu 2023. aastal märkimisväärselt võrreldes aruandeaastaga.
2. Kulude kokkuvõtteid - Balti Jaama Turg jätkab tööd vähendamaks ettevõtte kulusid.
3. Vajadusel on emaettevõtte valmis Balti Jaama Turg OÜ-d toetama ja leiab vahendid omakapitali suurendamiseks.

Balti Jaama Turg OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	17.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Jaama Turg OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Balti Jaama Turg OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Balti Jaama Turg OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu, et ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2022 on negatiivne. Aastaaruande lisa 14 on esitatud selgitused omakapitali taastamiseks ja aruannete koostamisel on rakendanud tegevuse jätkuvuse printsiipi.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

17.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	17.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-401 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 605
Kokku	-386 200
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-386 200
Kokku	-386 200

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-401 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 605
Kokku	-386 200
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-386 200
Kokku	-386 200

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2861948	96.92%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	85160	2.88%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Astri Kinnisvara OÜ	12181047	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5027813
E-posti aadress	kairi@astri.ee