

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Balti Jaama Turg OÜ

registrikood: 12603459

tänav a nimi, 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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 Kesk-turg 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 koostasid KOKO Arhitektid, 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.

COVID-19 pandeemia jättis ka aruandeaastal Balti Jaama Turu tegevusele oma jälje. Loodetud tervisekriisi leevenemist ja sellega seotud turismi taastumist ei toimunud. Turu tavakülastaja jäi siiski alles, kuid külastatavuse languse peamiseks põhjuseks oli pandeemiaga kaasnev inimeste vähesem liikumine ning siseruumide külastamine.

Vaatamata keerulisele aastale jätkati Balti Jaama Turu ja Depoo arendamist, mis kulmineerus mitmete uute meelelahutus- ja toitlustuskohtade avamisega. Märkimisväärselt uuenes just Depoo piirkond.

Balti Jaama Turg OÜ eesmärgiks on olla uuendusmeelne töötaja 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 2021. aastal ja jätkavad ka edaspidi sertifitseeritud roheline elektri tarbimist. Järk-järgult on üle mindud led-valgustitele ning ka 2022. aastal on plaanis uutesse valgustitesse investeerimist jätkata. Hoone tehnosüsteemid on kaasaegsed ja ökonoomsed.

Aruandeaastal kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt 8,3%. Võrreldes 2019. aastaga oli kasv 5,2% ületades seega pandeemiaeelse taseme. Märkimisväärse tõusu põhjuseks oli kriisi jooksul vabanenud tootmissisendite kiire uuesti kasutuselevõtt. Sarnaselt muu maailmaga, toetas Eesti majanduskasvu tugev nõudlus, mida peegeldab eratarbimise kiire kasv. Võrreldes teiste riikidega on Eestis olnud sisenõudluse, eeskätt jaemüügi, taastumine kriisist kiirem, sest Eestis on viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangud olnud suhteliselt leebed ja ettevõtted on olemasolevate piirangutega hästi toime tulnud. Majanduskasvu pärssivad pakkumispoolsed piirangud, st toormete kättesaadavus.

Kaubandus on kogu pandeemia ajal Eestis võrdlemisi hästi vastu pidanud ja jaemüük suhteliselt kiiresti kasvanud. Keskmine brutokuupalk tõusis 2021. aastal 6,9%. Palgakasv taastus pärast 2020. aasta aeglustumist pandeemiaeelsele tasemele. Palgad kasvasid inflatsioonist kiiremini, mis 2022. aastal ei pruugi sarnaselt jätkuda.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutab endiselt Balti Jaama Turg OÜ tegevusi ja kajastub negatiivselt 2021. aasta finantsaruannetes. Hindame, et COVID-19 kriisi mõju ettevõtte tulemustele jääb siiski lühiajaliseks.

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 meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-5,6	3,8
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	-4,9	4,8
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	129,6	117,0
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	1,1	1,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	365 470	589 945	
Nõuded ja ettemaksed	557 871	371 855	2
Kokku käibevarad	923 341	961 800	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	218 795	260 261	4
Materiaalsed põhivarad	204 640	313 387	5
Kokku põhivarad	423 435	573 648	
Kokku varad	1 346 776	1 535 448	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	63 539	124 073	7
Võlad ja ettemaksed	743 146	665 960	8
Kokku lühiajalised kohustised	806 685	790 033	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	664 000	727 539	7
Võlad ja ettemaksed	275 396	278 467	8
Kokku pikaajalised kohustised	939 396	1 006 006	
Kokku kohustised	1 746 081	1 796 039	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-263 091	-349 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 714	86 798	
Kokku omakapital	-399 305	-260 591	
Kokku kohustised ja omakapital	1 346 776	1 535 448	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 493 385	2 269 705	9
Muud äritulud	3 453	19 803	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 938 930	-1 403 778	10
Mitmesugused tegevuskulud	-332 384	-382 558	11
Tööjõukulud	-172 034	-199 759	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-170 289	-194 305	4, 5
Muud ärikulud	-5 000	-740	
Ärikasum (kahjum)	-121 799	108 368	
Intressitulud	744	28	
Intressikulud	-17 659	-21 598	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-138 714	86 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 714	86 798	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Jaama Turg OÜ 2021. 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 intressitulu.

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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	370 102	370 102	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	398 939	398 939	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-28 837	-28 837	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	239	239	0	0	3
Ettemaksed	1 514	1 514	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 478	1 478	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36	36	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	371 855	371 855	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 683	0	0	2 599
Üksikisiku tulumaks	0	4 196	0	8 558
Erisoodustuse tulumaks	0	100	0	0
Sotsiaalmaks	0	8 246	0	17 140
Kohustuslik kogumispension	0	341	0	889
Töötuskindlustusmaksed	0	628	0	1 250
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	0	52	0
Ettemaksukonto jääk	199		187	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 934	13 511	239	30 436

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	414 659	414 659
Akumuleeritud kulum	-112 932	-112 932
Jääkmaksumus	301 727	301 727
Amortisatsioonikulu	-41 466	-41 466
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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	529 819	370 736	900 555
Akumuleeritud kulum	-261 973	-182 749	-444 722
Jääkmaksumus	267 846	187 987	455 833
Ostud ja parendused	2 623	7 770	10 393
Muud ostud ja parendused	2 623	7 770	10 393
Amortisatsioonikulu	-83 803	-69 036	-152 839
31.12.2020			
Soetusmaksumus	532 442	378 506	910 948
Akumuleeritud kulum	-345 776	-251 785	-597 561
Jääkmaksumus	186 666	126 721	313 387
Ostud ja parendused	11 116	8 960	20 076
Muud ostud ja parendused	11 116	8 960	20 076
Amortisatsioonikulu	-70 573	-58 250	-128 823
31.12.2021			
Soetusmaksumus	543 558	387 466	931 024
Akumuleeritud kulum	-416 349	-310 035	-726 384
Jääkmaksumus	127 209	77 431	204 640

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		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
LHV Pank AS	187 612	124 073	63 539	0	EUR	25.06.2022
Kapitalirendikohustised kokku	187 612	124 073	63 539	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	115 228	158 905
Muud materiaalsed põhivarad	55 912	91 323
Kokku	171 140	250 228

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevotjad	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			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevotjad	664 000	0	664 000	0	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	664 000	0	664 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	187 612	124 073	63 539	0			6
Laenukohustised kokku	851 612	124 073	727 539	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	537 430	537 430	0	0	
Võlad töövõtjatele	25 083	25 083	0	0	
Maksuvõlad	30 436	30 436	0	0	3
Muud võlad	65 996	65 996	0	0	
Intressivõlad	50 451	50 451	0	0	
Muud viitvõlad	15 545	15 545	0	0	
Saadud ettemaksed	285 482	7 015	228 677	49 790	
Muud saadud ettemaksed	285 482	7 015	228 677	49 790	
Kokku võlad ja ettemaksed	944 427	665 960	228 677	49 790	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 493 385	2 269 705
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 493 385	2 269 705
Kokku müügitulu	2 493 385	2 269 705
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 417 702	2 191 057
Turundustegevus	66 652	60 048
Muud teenused	9 031	18 600
Kokku müügitulu	2 493 385	2 269 705

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

	2021	2020
Tooraine ja materjal	30 242	24 472
Energia	38 376	8 899
Elektrienergia	18 361	8 350
Soojusenergia	20 015	549
Veevarustusteenused	16 062	14 305
Alltöövõtutööd	189 250	121 102
Üür ja rent	1 665 000	1 235 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 938 930	1 403 778

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Turunduskulud	113 481	114 128
Juhtimis-, õigusabi-, konsultatsioonikulud	172 264	156 708
Digivaldkonna arenduskulud	22 573	39 743
Bürookulud	10 255	8 276
Transpordikulud	6 300	4 810
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	4 688	52 203
Pangateenused	1 874	5 605
Riiklikud ja kohalikud maksud	349	0
Muud kulud	600	1 085
Kokku mitmesugused tegevuskulud	332 384	382 558

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	130 142	150 705
Sotsiaalmaksud	41 892	49 054
Kokku tööjõukulud	172 034	199 759
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

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	142	97
Kokku nõuded ja ettemaksed	142	97
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	514 286	435 074
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 312	64 499
Kokku võlad ja ettemaksed	586 598	499 573

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
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	31.12.2019	31.12.2020	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	13 501
Kokku laenukohustised	664 000	664 000	13 501

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

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 530	1 200
Kokku müüdid	1 530	1 200

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 665 401	1 235 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 631	133 053
Kokku ostetud	1 796 032	1 368 053

ANTUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	31.12.2020
Emaettevõtja	17 338 915	17 338 915
Kokku antud garantiid/tagatised	17 338 915	17 338 915

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	618	7 416

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Balti Jaama Turg OÜ lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ei ole siiski ohus. Aruandeaasta kahjum on suuresti tingitud Covid19-pandeemiaga seotud üüritulude vähenemisest. 2021.a märtsis ja aprillis olid kaubanduskeskused valitsuse otsusega 2 kuud suletud. Turud võisid küll avatud olla, kuid teatavate reservatsioonidega. Balti Jaama Turul oli teine korrus enamuse nimetatud perioodist suletud. Toidukohad, mis annavad ettevõtte üüritulust olulise osa, võisid avatud olla vaid kaasamüügiks. Kõige selle tõttu oli ettevõtte üüritulu aruandeaasta kevadperioodil oluliselt madalam võrreldes tava-aastaga. Aastaaruande koostamise hetkel on näha pandeemia taandumist ja prognoosime 2022. aastaks olulist üüritulude kasvu, mille tõttu lõpetab ettevõtte aasta kasumis.

Ettevõtte ei ole likviidsuseda 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 2022. aastal märkimisväärselt võrreldes aruandeaastaga.
2. Kulude kokkuhoid - 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: 25.05.2022

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	25.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Jaama Turg OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Balti Jaama Turg OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja täiendavaid andmeid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 16.

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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu, et ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2021 on negatiivne. Aastaaruande lisa 14 on esitatud selgitused omakapitali taastamiseks ja aruannete koostamisel on rakendatud tegevuse jätkuvuse printsiipi.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

25.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	25.05.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-263 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 714
Kokku	-401 805
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-401 805
Kokku	-401 805

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-263 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 714
Kokku	-401 805
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-401 805
Kokku	-401 805

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2417702	96.96%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	66652	2.67%	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