

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: BJT Hotell OÜ

registrikood: 12910026

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihnumber: 50501

telefon: +372 7425122

e-posti aadress: astri@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	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

BJT Hotell OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõtte. Astri Grupi tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri Grupi ettevõtetele kuuluvad Lõunakeskus Tartus, Astri ja Fama Keskus Narvas, Pärnu Keskus Pärnus ning Balti Jaama Turg, Depoo ja Keskturg Tallinnas. Kokku on Astri grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 23 miljonit inimest jättes keskustes ja turgudel tegutsevatesse äridesse üle 250 miljoni euro.

BJT Hotell OÜ kuulub Astri Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi koos enda sõsarettevõtte Balti Jaama Turg OÜ-ga. Astri Kinnisvara OÜ omab mõlemas ettevõttes 100% osalust.

BJT Hotell OÜ sõlmis aruandeaastal Radisson hotelliketiga juhtimislepingu Eesti esimese Radisson RED hotelli opereerimiseks. Radisson RED-i hoone arendusega tegeleb Astri Kinnisvara OÜ ning hotelli ehitusega on plaanis alustada peale detailplaneeringu kehtestamist kinnistutel Telliskivi 62 ja Telliskivi 64, Tallinn. Radisson RED on Radissoni hotelliketi uuenduslik kontseptsioon, mis ühendab endas disaini, kunsti ja meelelahutust. Hoone arhitektuur on modernistlik, samas arvestab konkreetse asuhoha ajaloolist tausta ja miljööd.

BJT Hotell OÜ lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Ettevõtte planeerib viia omakapitali seadusega kooskõlla.

Järgmisel majandusaastal jätkab BJT Hotell OÜ ettevalmistavaid tegevusi seoses Radisson RED hotelliga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 998	2 507	
Nõuded ja ettemaksed	29	182	2
Kokku käibevarad	5 027	2 689	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	859 767	3
Kokku põhivarad	0	859 767	
Kokku varad	5 027	862 456	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	592	47 219	5
Kokku lühiajalised kohustised	592	47 219	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	85 000	1 014 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	85 000	1 014 000	
Kokku kohustised	85 592	1 061 219	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-201 263	-221 162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 198	19 899	
Kokku omakapital	-80 565	-198 763	
Kokku kohustised ja omakapital	5 027	862 456	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 388	3 791	6
Muud äritulud	249 233	39 767	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 932	-3 095	
Mitmesugused tegevuskulud	-124 829	-3	
Ärikasum (kahjum)	123 860	40 460	
Intressikulud	-5 662	-20 561	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 198	19 899	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 198	19 899	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BJT Hotell 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

OÜ BJT Hotell kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse antud laenu, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglases väärtuses. Tulu 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.

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

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

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks emaettevõtjat, ettevõtja omanikke ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29	29
Kokku nõuded ja ettemaksed	29	29
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	180	180
Ostjatelt laekumata arved	180	180
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	182	182

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	820 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	39 767
31.12.2018	859 767
Müügid	-859 767
31.12.2019	0

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 388	3 791
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 932	3 095
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 109 000	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja	85 000	0	85 000	0	EUR	23.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	85 000	0	85 000	0		
Laenukohustised kokku	85 000	0	85 000	0		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja	600 000	0	600 000	0	EUR	29.12.2021
Muud laenud	414 000	0	414 000	0	EUR	15.08.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		
Laenukohustised kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	592	592
Intressivõlad	592	592
Kokku võlad ja ettemaksed	592	592

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	103	103
Muud võlad	47 116	47 116
Intressivõlad	47 116	47 116
Kokku võlad ja ettemaksed	47 219	47 219

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 388	3 791
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 388	3 791
Kokku müügitulu	2 388	3 791
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüriteenus	2 388	3 791
Kokku müügitulu	2 388	3 791

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	249 233	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	39 767
Kokku muud äritulud	249 233	39 767

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	85 592	0	624 433
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	436 683

Laenud

2019	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Astri Kinnisvara UÜ	85 000	EUR	2021-2022
Mitmed ettevõtjad			

Põhivarade ostud ja müügid

	2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Emaettevõtja	0	1 109 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2020

BJT Hotell OÜ (registrikood: 12910026) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	03.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-201 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 198
Kokku	-83 065
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-83 065
Kokku	-83 065

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-201 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 198
Kokku	-83 065
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-83 065
Kokku	-83 065

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2388	100.00%	Jah

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 7425122
E-posti aadress	astri@astri.ee