

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Balti Jaama Turg OÜ

registrikood: 12603459

tänava/talu nimi, Kopli tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10412

telefon: +372 5027813

e-posti aadress: kairi@astri.ee, andres@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Balti Jaama Turg OÜ (endise nimega Vaksali Turg OÜ) on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mis asutati 2014. aasta jaanuarikuus Astri Kinnisvara OÜ 100 %-lise tütaretevõtteks. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on opereerimistegevus Balti Jaama Turu ja DEPOO turu kinnistutel. Astri ettevõtete gruppi kuuluvad lisaks Balti Jaama Turule Fama, Astri ja Tempo keskused Narvas, Lõunakeskuse kaubanduspark Tartus, Pärnu keskus Pärnus ning DEPOO Turg Tallinnas.

Balti Jaama Turg OÜ üürib alates 01.03.2014.a. 100%-liselt Astri Kinnisvara OÜ poolt soetatud kinnistuid asukohaga Kopli 1 ning Reisijate 7 ja 9, Tallinn. Kõik turu opereerimise- ja haldamisega seotud kulud kantakse turu operaatori poolt.

2016. aastal alustati emaeetevõtte Astri Kinnisvara OÜ poolt Balti Jaama Turu rekonstrueerimistöid, millest tulenevalt kolis Balti Jaama Turg ajutiselt kõrvalkinnistul Telliskivi 62, Tallinn asuvasse DEPOO Turgu ning jätkas seal turu opereerimistegevust.

Vaksali Turg OÜ jätkab järgmisel majandusaastal DEPOO turu opereerimistegevusega.

Mais 2017. aastal avatakse uuenenud Balti Jaama Turg. Turu arhitektuurilahenduse koostasid KOKO arhitektid, turgu ehitab Mapri Ehitus.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse nii Balti Jaama Turu kui ka DEPOO turu opereerimistegevusega.

Ettevõtte lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Omakapital taastub ja läheb seadusega kooskõlla 2017. aasta jooksul, kui algab majandustegevus ka Balti Jaama Turu Kopli 1 kinnistul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 468	14 041	
Nõuded ja ettemaksed	40 101	12 282	2
Kokku käibevarad	85 569	26 323	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	96 646	6 348	4
Kokku põhivarad	96 646	6 348	
Kokku varad	182 215	32 671	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	208 454	100 505	6
Kokku lühiajalised kohustised	208 454	100 505	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	90 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	69 822	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	159 822	0	
Kokku kohustised	368 276	100 505	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-70 334	-12 872	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 227	-57 462	
Kokku omakapital	-186 061	-67 834	
Kokku kohustised ja omakapital	182 215	32 671	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	463 483	481 963	7
Muud äritulud	289	255	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-409 170	-426 727	
Mitmesugused tegevuskulud	-43 936	-8 076	
Tööjõukulud	-124 358	-102 400	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 564	-2 077	4
Muud ärikulud	-1 735	-400	
Ärikasum (kahjum)	-117 991	-57 462	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-237	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-118 227	-57 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 227	-57 462	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Jaama Turg OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud 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.

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 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 aastat
Inventar, mööbel	3-4 aastat

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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 ematettevõtja, ematettevõtja omanikud, juhatuse liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 979	30 979	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	31 422	31 422	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-443	-443	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 925	8 925	0	0	3
Ettemaksed	197	197	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	197	197	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 101	40 101	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 167	11 167	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 288	12 288	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 121	-1 121	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	686	686	0	0	3
Ettemaksed	429	429	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	429	429	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 282	12 282	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 590	0	358	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 967	0	1 760
Sotsiaalmaks	0	6 268	0	4 184
Kohustuslik kogumispension	0	313	0	148
Töötuskindlustusmaksed	0	400	0	258
Ettemaksukonto jääk	335		328	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 925	9 948	686	6 350

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	4 583	4 583	1 833	0	0	6 416
Akumuleeritud kulum	-191	-191	0	0	0	-191
Jääkmaksumus	4 392	4 392	1 833	0	0	6 225
Ostud ja parendused	2 200	2 200	0	0	0	2 200
Muud ostud ja parendused	2 200	2 200	0	0	0	2 200
Amortisatsioonikulu	-1 466	-1 466	-611	0	0	-2 077
31.12.2015						
Soetusmaksumus	6 783	6 783	1 833	0	0	8 616
Akumuleeritud kulum	-1 657	-1 657	-611	0	0	-2 268
Jääkmaksumus	5 126	5 126	1 222	0	0	6 348
Ostud ja parendused	582	582	960	91 320	91 320	92 862
Muud ostud ja parendused	582	582	960	91 320	91 320	92 862
Amortisatsioonikulu	-1 769	-1 769	-795	0	0	-2 564
31.12.2016						
Soetusmaksumus	7 365	7 365	2 793	91 320	91 320	101 478
Akumuleeritud kulum	-3 426	-3 426	-1 406	0	0	-4 832
Jääkmaksumus	3 939	3 939	1 387	91 320	91 320	96 646

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevõtted	90 000	0	90 000	0	2,0%	EUR	05.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	90 000	0	90 000	0			
Laenukohustised kokku	90 000	0	90 000	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	186 557	186 557	0	0	
Võlad töövõtjatele	10 069	10 069	0	0	
Maksuvõlad	9 948	9 948	0	0	3
Muud võlad	1 466	1 466	0	0	
Intressivõlad	133	133	0	0	
Muud viitvõlad	1 333	1 333	0	0	
Saadud ettemaksed	70 236	414	12 258	57 564	
Muud saadud ettemaksed	70 236	414	12 258	57 564	
Kokku võlad ja ettemaksed	278 276	208 454	12 258	57 564	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	86 276	86 276	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 237	7 237	0	0	
Maksuvõlad	6 350	6 350	0	0	3
Muud võlad	320	320	0	0	
Muud viitvõlad	320	320	0	0	
Saadud ettemaksed	322	322	0	0	
Muud saadud ettemaksed	322	322	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	100 505	100 505	0	0	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	463 483	481 963
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	463 483	481 963
Kokku müügitulu	463 483	481 963
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	438 376	472 104
Seadmete rent	0	3 093
Muud teenused	23 380	2 758
Kaupade müük	1 727	4 008
Kokku müügitulu	463 483	481 963

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	92 660	76 150
Sotsiaalmaksud	31 698	26 250
Kokku tööjõukulud	124 358	102 400
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	168 006	0	68 853

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja						
Laenukohustused	0	0	24 500	24 500	2 %	EUR

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	209 402	5 649	236 000	6 706

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 904	2 592

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2017

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI KIVI	Juhatuse liige	31.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-70 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 227
Kokku	-188 561
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-188 561
Kokku	-188 561

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-70 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 227
Kokku	-188 561
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-188 561
Kokku	-188 561

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	438376	94.58%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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