

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Baltic Project Invest OÜ

registrikood: 10955651

tänava/talu nimi, Kuldala tee 13-26

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

e-posti aadress: bpi@bpi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Baltic Project Invest on asutatud 2003 aastal. Äriühing alustas oma tegevust 2004 aprillis ning põhiliseks tegevusalaks on välja kujunenud ärikonsultatsioonid ning projektijuhtimisteenused ning pikaajalised kinnisvarainvesteeringud.

2016 aasta ettevõtte käibest moodustavad enamuse osa projektijuhtimisteenused, kinnisvaraalne tegevus ning investeeringud oma- ja võõrvahenditest.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev äriüksus. Ettevõttes töötab 1 töötaja. Juhatuse liikmed aruandeaastal tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 635	11 168	2
Nõuded ja ettemaksed	68 401	39 438	3
Kokku käibevarad	73 036	50 606	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 801	7 694	
Finantsinvesteeringud	672	21 580	
Nõuded ja ettemaksed	80 000	42 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	241 656	147 718	7
Materiaalsed põhivarad	5 537	6 767	8
Kokku põhivarad	340 666	225 759	
Kokku varad	413 702	276 365	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 219	5 512	9
Võlad ja ettemaksed	73 706	7 620	10
Kokku lühiajalised kohustised	97 925	13 132	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	55 065	61 296	9
Kokku pikaajalised kohustised	55 065	61 296	
Kokku kohustised	152 990	74 428	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 625	152 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 275	46 282	
Kokku omakapital	260 712	201 937	
Kokku kohustised ja omakapital	413 702	276 365	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	57 924	92 419
Muud äritulud	1 693	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 971	-6 473
Mitmesugused tegevuskulud	-18 915	-21 117
Tööjõukulud	-6 138	-4 999
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 230	-736
Muud ärikulud	-11 805	-4 934
Ärikasum (kahjum)	19 558	54 160
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	56 373	0
Intressikulud	-2 087	0
Muud finantstulud ja -kulud	806	860
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 650	55 020
Tulumaks	-3 375	-8 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 275	46 282

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Baltic Project Invest OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes sularaha kassas ja pangakontol olevat raha.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul soetusmaksumus. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul soetusmaksumus. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 319,55 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Materiaalse põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeeringu osana sidusettevõttesse.

Positiivset firmaväärtust loetakse määramata pikkusega kasuliku elueaga varaks ja sellest tulenevalt seda ei amortiseerita. Firmaväärtuse väärtuse kontrollimiseks teostatakse igal bilansipäeval väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansiliselt jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 319,55 EUR

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki 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 kuulavas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud), tütarettevõtteid, sidusettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	1 598	1 598
Pangakontod	3 037	9 570
Kokku raha	4 635	11 168

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 813	1 813	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 813	1 813	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66	66	0	0
Muud nõuded	144 055	64 055	80 000	
Laenunõuded	144 055	64 055	80 000	
Ettemaksed	2 467	2 467		
Tulevaste perioodide kulud	2 467	2 467		
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 401	68 401	80 000	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 597	5 597	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 597	5 597	0	0
Muud nõuded	75 241	33 241	42 000	0
Laenunõuded	75 241	33 241	42 000	0
Ettemaksed	600	600	0	0
Tulevaste perioodide kulud	600	600	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 438	39 438	42 000	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	125
Käibemaks	66	0	588
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	66		713

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11322103	Creatio OÜ	Eesti	disaini ja marketingi tegevus kinnisvara suunal ning veebiarendus	100	100
1187067	Queen Line OÜ	Eesti	sõitjatevedu merel ja rannavetes	50	100
14016080	Hexagon Property Advisors OÜ	Eesti			100
14119354	Haapsalu Old Town Apartments OÜ	Eesti	majutus	0	55

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Muud muutused	31.12.2016
Creatio OÜ	1 343		1 305	2 648
Queen Line OÜ	2 500			2 500
Hexagon Property Advisors OÜ	0	5 000		5 000
Haapsalu Old Town Apartments OÜ		1 375		1 375
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 843	6 375	1 305	11 523

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hexagon Property Advisors OÜ	100	17.03.2016	100
Haapsalu Old Town Apartments OÜ	55	22.09.2016	55

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11387031	Sunrise Holding OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
12566327	Novira Capital OÜ	Eesti	suuremahuliste kinnisvaraprojektide finantseerimine, projektijuhtimine ja arendamine	10	0
12815523	Resto Kuur OÜ	Eesti	toitlustus	13	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	31.12.2016
Sunrise Holding OÜ	1 278		1 278
Novira Capital OÜ	1 000	1 000	2 000
Resto Kuur OÜ	332	332	664
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 610	1 332	3 942

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Novira Capital OÜ	10		
Resto Kuur OÜ	13		

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	36 255
Ostud ja parendused	111 463
31.12.2015	147 718
Ostud ja parendused	94 000
Muud muutused	-62
31.12.2016	241 656

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	24 821	24 821
Akumuleeritud kulum	-24 067	-24 067
Jääkmaksumus	754	754
Ostud ja parendused	6 749	6 749
Amortisatsioonikulu	-736	-736
31.12.2015		
Soetusmaksumus	31 570	31 570
Akumuleeritud kulum	-24 803	-24 803
Jääkmaksumus	6 767	6 767
Amortisatsioonikulu	-1 230	-1 230
31.12.2016		
Soetusmaksumus	31 570	31 570
Akumuleeritud kulum	-26 033	-26 033
Jääkmaksumus	5 537	5 537

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen omanikult	18 500	18 500		
Pangalaenu lühiajaline osa	5 719	5 719		
Lühiajalised laenud kokku	24 219	24 219		
Pikaajalised võlakirjad				
pangalaenu pikaajaline osa	55 065		55 065	
Pikaajalised võlakirjad kokku	55 065		55 065	
Laenukohustised kokku	79 284	24 219	55 065	
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	66 808	5 512	61 296	
Laenukohustised kokku	66 808	5 512	61 296	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	69 997	69 997	0	0
Võlad töövõtjatele	984	984	0	0
Muud võlad	1 010	1 010	0	
Saadud ettemaksed	1 715	1 715	0	0
Tulevaste perioodide tulud	1 715	1 715	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	73 706	73 706		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 950	4 950	0	0
Võlad töövõtjatele	379	379	0	0
Maksuvõlad	713	713		
Muud võlad	128	128	0	0
Muud viitvõlad	128	128	0	0
Saadud ettemaksed	1 190	1 190	0	0
Tulevaste perioodide tulud	1 190	1 190	0	0
Muud võlad	260	260	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 620	7 620	0	0

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusetasude kohustis	984	379
Kokku võlad töövõtjatele	984	379

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 924	92 419
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 924	92 419
Kokku müügitulu	57 924	92 419
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsioonid ja projektijuhtimine	40 319	86 174
Üüritulu	17 605	6 245
Kokku müügitulu	57 924	92 419

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	4 492	3 718
Sotsiaalmaksud	1 647	1 281
Kokku tööjõukulud	6 139	4 999
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Sidusettevõtjad	16 541	0	28 241
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.09.2018

Baltic Project Invest OÜ (registrikood: 10955651) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS BRJANTSEV	Juhatuse liige	12.09.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 275
Kokku	257 900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	40319	69.61%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17605	30.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Madis Brjantsev	38107054711	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	bpi@bpi.ee