

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Osaühing Baltic Investment Center

**registrikood:** 11036047

**tänavanimi:** Kustavi tn 6

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Tabasalu alevik

**vald:** Harku vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 76901

**telefon:** +372 5182581

**e-posti aadress:** [jaan.valbet@gmail.com](mailto:jaan.valbet@gmail.com)

## 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 6 Osakapital                       | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                        | 9  |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud        | 10 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

# Tegevusaruanne

Baltic Investment Center OÜ registreeriti 2004. aasta mais ja majandustegevust alustati sama aasta teisel poolaastal. Asutamise aastal alustati investeringutega Venemaa ehitusmaterjalide tootmisesse.

10. detsembri 2018. a otsusega nr 486436073 kustutas Vene Föderatsiooni Maksuamet firma ZAO T-Beton registrist, mille tulemusena kandis ka Baltic Investment Center OÜ selle investeringu maha.

Ettevõtte müügitulu aruandeperioodil oli 3,8 (2017. a müügitulu oli 6,7) eurot.

Aruandeperioodil tegeles ettevõtte põhiliselt pikaajalise finantsinvesteeringu juhtimisega.

Aruandeaastal ettevõtte palgatööjõudu ei kasutanud. 2019. aastal ei ole plaanitud suurendada ettevõtte töötajate arvu.

Juhatuse liikmele töötasu aruandeperioodil ei makstud ja muid soodustusi ei tehtud.

Juhatuse liikme kohalt tagasikutsumisel kompensatsioone ei ole ette nähtud.

Pikemas tulevikus on plaanis ettevõttes oluliselt laiendada kinnisvaraarendust.

Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

|                                                                             | 2018  | 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja<br>(käibevara/ lühiajalised kohustused) | 1,05  | 1,10 |
| Maksevõimekordaja<br>(raha/ lühiajalised kohustused)                        | 0,43  | 0,47 |
| Võlakordaja<br>(kohustused/ omakapital)                                     | 16,85 | 0,14 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018    | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Varad                                        |               |                |         |
| Käibevarad                                   |               |                |         |
| Raha                                         | 20 978        | 23 061         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 30 329        | 30 329         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>51 307</b> | <b>53 390</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |                |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 0             | 339 691        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>0</b>      | <b>339 691</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>51 307</b> | <b>393 081</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |                |         |
| Kohustised                                   |               |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |                |         |
| Laenukohustised                              | 48 434        | 48 434         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0             | 52             |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>48 434</b> | <b>48 486</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>48 434</b> | <b>48 486</b>  |         |
| Omakapital                                   |               |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556         | 2 556          | 6       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256           | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 341 783       | 624 273        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -341 722      | -282 490       |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 873</b>  | <b>344 595</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>51 307</b> | <b>393 081</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018            | 2017            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 800           | 6 739           | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -6 957          | -294            | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-3 157</b>   | <b>6 445</b>    |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | -338 565        | -288 936        |         |
| Intressitulud                               | 0               | 1               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-341 722</b> | <b>-282 490</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-341 722</b> | <b>-282 490</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

### Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (nt lühiajalised deposiidid ja osalused sellistes rahaturufondides, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele)

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

#### Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjad on kõik äriühingud, mille tegevust ematettevõtja kontrollib. Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- ematettevõtja omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtja hääleõigusest;
- ematettevõtjal on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

#### Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle investorettevõtten oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- investorettevõtja omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest;
- investorettevõtja on esindatuse kaudu oluline mõju sidusettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu selle äritegevuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes puudub otsene teave nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit. Allahindluse summa kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruande kirjel Muud tegevuskulud (skeem 1 korral) või kirjel Turustuskulu (skeem 2 korral).

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid,

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 500 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsiooni määrad sõltuvad põhivara eeldatavast kasutuseast.

### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500**

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

#### **Tulud**

Tulu toodete müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

#### **Maksustamine**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

#### **Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tüdarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Pangakontod       | 17 178        | 23 061        |
| Sularaha kassa    | 3 800         | 0             |
| <b>Kokku raha</b> | <b>20 978</b> | <b>23 061</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Muud nõuded                       | 30 329        | 30 329         |
| Laenu nõuded                      | 30 329        | 30 329         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>30 329</b> | <b>30 329</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Muud nõuded                       | 30 329        | 30 329         |
| Laenu nõuded                      | 30 329        | 30 329         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>30 329</b> | <b>30 329</b>  |

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018 |                        |            |                        |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala         | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                        | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 2074716001369                                                | ZAO T-Beton            | Venemaa    | Betoontoodete tootmine | 86.24            | 0          |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2017 | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2018 |
| ZAO T-Beton                                                    | 339 691    | -339 691                               | 0          |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 339 691    | -339 691                               | 0          |

Seoses poliitilise ja majandusliku olukorraga Venemaal on investeringu väärtus ZAO T-Beton aktsiatesse kajastatud esialgse majandusaasta aruande alusel. T-Beton aruannet ei ole auditeeritud ega aktsionäride poolt kinnitatud. Selle tõttu võib investeringu väärtus oluliselt muutuda.

2014. aastal tühistati ZAO T-Betoni 3300 aktsiat, mille tõttu suurenes Baltic Investment Center OÜ omanuses olevate aktsiate osatähtsus kogu väljalastud aktsiatest 86,24%-ni.

Ettevõtte puudub valitsev mõju ZAO T-Beton üle.

10.detsembri 2018 otsusega nr 486436073 kustutas Vene Federatsiooni Maksuamet ZAO T-Beton registrist.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Kvartal Arendus OÜ               | 48 434     | 48 434                           |                     |             | Intressita   | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 48 434     | 48 434                           |                     |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 48 434     | 48 434                           |                     |             |              |             |

  

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Kvartal Arendus OÜ               | 48 434     | 48 434                           |                     |             | Intressita   | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 48 434     | 48 434                           |                     |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 48 434     | 48 434                           |                     |             |              |             |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018         | 2017         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 3 800        | 6 739        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>3 800</b> | <b>6 739</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 800</b> | <b>6 739</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Konsultatsiooniteenus                       | 3 800        | 6 739        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 800</b> | <b>6 739</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018         | 2017       |
|----------------------------------------|--------------|------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 83           | 92         |
| Uurimis- ja arengukulud                | 6 724        | 0          |
| Raamatupidamiskulud                    | 150          | 150        |
| Muud                                   | 0            | 52         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>6 957</b> | <b>294</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõtte palgatööjõudu ei kasutanud.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 48 343     | 48 343     |

Ettevõtte juhataja hinnangul tehingutes seotud osapooltega turuhinnast oluliselt erinevaid hindu ei ole kasutatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

**Osaühing Baltic Investment Center (registrikood: 11036047) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAN VALBET        | Juhatuse liige     | 29.03.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 341 783    |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -341 722   |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>61</b>  |
| Katmine                                                                |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 61         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>61</b>  |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 341 783    |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -341 722   |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>61</b>  |
| Katmine                                                                |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 61         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>61</b>  |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine | 71121      | 3800            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht             | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Jaan Valbet    | 35606240216                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 40000 EEK (Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5182581          |
| E-posti aadress | mati.madik@bdo.ee     |
| E-posti aadress | jaan.valbet@gmail.com |