

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Balti Jaama Turg OÜ

registrikood: 12603459

tänavanimi, 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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Lisa 12 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. aasta jaanuarikuus Astri Kinnisvara OÜ 100 %-lise tütarettevõttena. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on opereerimistegevus Balti Jaama Turu ja DEPOO turu kinnistutel. Astri ettevõtete gruppi kuuluvad lisaks Balti Jaama Turule Fama ja Astri keskused Narvas, Lõunakeskuse kaubanduspark Tartus, Pärnu keskus Pärnus ning DEPOO Turg Tallinnas.

19. mail 2017.a. avati Balti Jaama Turg selle tänasel kujul, säilitades vanade hoonete ajaloolise isikupära. Uue lahenduse eesmärk oli luua tänapäevane ja mitmekesine turg, hoides vana 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, peatöövõtjaks oli Mapri Ehitus OÜ.

Balti Jaama Turg on unikaalne nii Baltikumis kui ka Põhjamaades ning ta on saanud järgmiste tunnustuste osaliseks:

- 2017 Kaupmeeste Liit - Aasta kaubandustegu;
- 2017 Tallinna linn - Parim arendusprojekt;
- 2017 Muinsuskaitseamet - Hästi kavandatud uusehitis ajaloolises keskkonnas;
- 2017 Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit (EKEL) - aasta ehitusprojekt;
- 2018 Eesti Kultuurkapital - arhitektuuri sihtkapitali aastapreemia ning tegevus- ja protsessipreemia;
- 2018 Maailma Arhitektuurifestival (WAF) - kategooria /vana ja uus/ finalist.

Turu arhitektuurseks näoks on 1870-ndatest aastatest pärinevad 3 paekivist 2-korruselise laohoonet. Siseturug asub kolmel korrusel, rekonstrueeritud hoonete sees ja nende vahel. Turu oluliseks osaks on kahel pool turuhoonet asuvad väljakud - Hommiku- ja Õhtuväljak. Väljakutel asub traditsiooniline turu süda - väliturg - ja väljakud on omavahel ühendatud Reisijate tänava äärse kaldtee ja terrassidega. Turu taasavamisega paranesid oluliselt ka jalakäijate liikumisvõimalused Balti Jaama piirkonnas.

Balti Jaama Turg OÜ eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner kaupmeestele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini. Hoone tehnosüsteemid on kõik kaasaegsed, ökonoomsed ja keskkonnasõbralikud.

Astri Grupi IT ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja Balti Jaama Turg OÜ kaasabil avati 2017.a Balti Jaama Turu e-turg, mis toimetab Tallinnas ja lähiumbruses värske turukauba mõne tunniga tellijale koju. 2018.a jätkati e-turu arendamist.

2018. aastal külastas turgu ligikaudu 4,9 miljonit inimest. Lähiaastatel näeme Balti Jaama Turu külastajate arvu kasvu ja turu enda jätkuvat arengut. Seda toetab ka 2019-2020.a soodne majanduskasvu prognoos. Turg ei konkureeri Tallinna tihedal kaubanduskeskuste turul vaid asub täiesti omaette nishis.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse nii Balti Jaama Turu kui DEPOO opereerimistegevusega.

Ettevõtte lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Omakapital planeeritakse taastada ja seadusega kooskõlla viia 2019. aasta jooksul.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2018	2017
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu		0,8
Ärentaablus (%)	Äri kasum / müügitulu		2,1
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	123,3	110,4
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,8	0,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	219 358	257 174	
Nõuded ja ettemaksed	319 368	267 750	2
Kokku käibevarad	538 726	524 924	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	343 193	384 659	4
Materiaalsed põhivarad	615 072	762 087	5
Kokku põhivarad	958 265	1 146 746	
Kokku varad	1 496 991	1 671 670	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	116 391	112 730	7
Võlad ja ettemaksed	522 688	459 976	8
Kokku lühiajalised kohustised	639 079	572 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	971 784	1 018 175	7
Võlad ja ettemaksed	235 496	254 749	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 207 280	1 272 924	
Kokku kohustised	1 846 359	1 845 630	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-176 460	-188 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-175 408	12 101	
Kokku omakapital	-349 368	-173 960	
Kokku kohustised ja omakapital	1 496 991	1 671 670	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 390 119	1 589 990	9
Muud äritulud	25 954	17 893	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 724 304	-1 008 873	
Mitmesugused tegevuskulud	-416 499	-263 722	
Tööjõukulud	-206 487	-183 998	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-214 937	-116 184	4, 5
Muud ärikulud	-203	-1 144	
Ärikasum (kahjum)	-146 357	33 962	
Intressitulud	30	20	
Intressikulud	-29 081	-19 175	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 706	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-175 408	12 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-175 408	12 101	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Jaama Turg OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 akumuliseeritud 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 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 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 - 5 aastat
Muu põhivara	3 - 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	308 237	308 237	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	321 503	321 503	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 266	-13 266	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 584	10 584	0	0	3
Ettemaksed	547	547	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	511	511	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36	36	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	319 368	319 368	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	260 806	260 806	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	275 312	275 312	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 506	-14 506	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 960	5 960	0	0	3
Ettemaksed	984	984	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	948	948	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36	36	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 750	267 750	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 067	0	5 793	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 343	0	3 238
Erisoodustuse tulumaks	0	312	0	2
Sotsiaalmaks	0	7 477	0	7 218
Kohustuslik kogumispension	0	395	0	474
Töötuskindlustusmaksed	0	557	0	503
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	0	52	0
Ettemaksukonto jääk	465		115	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 584	12 084	5 960	11 435

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	414 659	414 659
Amortisatsioonikulu	-30 000	-30 000
31.12.2017		
Soetusmaksumus	414 659	414 659
Akumuleeritud kulum	-30 000	-30 000
Jääkmaksumus	384 659	384 659
Amortisatsioonikulu	-41 466	-41 466
31.12.2018		
Soetusmaksumus	414 659	414 659
Akumuleeritud kulum	-71 466	-71 466
Jääkmaksumus	343 193	343 193

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	424 237	424 237	342 608	0	0	766 845
Muud ostud ja parendused	424 237	424 237	342 608	0	0	766 845
Amortisatsioonikulu	-50 469	-50 469	-35 715	0	0	-86 184
Ümberliigitamised	76 100	76 100	0	-76 100	-76 100	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	76 100	76 100	0	-76 100	-76 100	0
Muud muutused	0	0	0	-15 220	-15 220	-15 220
31.12.2017						
Soetusmaksumus	507 702	507 702	345 401	0	0	853 103
Akumuleeritud kulum	-53 895	-53 895	-37 121	0	0	-91 016
Jääkmaksumus	453 807	453 807	308 280	0	0	762 087
Ostud ja parendused	13 672	13 672	12 784	0	0	26 456
Muud ostud ja parendused	13 672	13 672	12 784	0	0	26 456
Amortisatsioonikulu	-103 082	-103 082	-70 389	0	0	-173 471
31.12.2018						
Soetusmaksumus	521 374	521 374	358 185	0	0	879 559
Akumuleeritud kulum	-156 977	-156 977	-107 510	0	0	-264 487
Jääkmaksumus	364 397	364 397	250 675	0	0	615 072

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
LHV Pank AS	424 175	116 391	307 784	0	6 kuu Euribor+3,2%	EUR	25.06.2022
Kapitalirendikohustised kokku	424 175	116 391	307 784	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
LHV Pank AS	536 905	112 730	424 175	0	6 kuu Euribor+3,2%	EUR	25.06.2022
Kapitalirendikohustised kokku	536 905	112 730	424 175	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	358 131	412 341
Muud materiaalsed põhivarad	235 168	253 565
Kokku	593 299	665 906

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Mitmed ettevõtjad	664 000	0	664 000	0	2,0%	EUR	2021-2022	
Pikaajalised laenud kokku	664 000	0	664 000	0				
Kapitalirendikohustised kokku	424 175	116 391	307 784	0				6
Laenukohustised kokku	1 088 175	116 391	971 784	0				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Mitmed ettevõtjad	594 000	0	594 000	0	2,0%	EUR	2021-2022	
Pikaajalised laenud kokku	594 000	0	594 000	0				
Kapitalirendikohustised kokku	536 905	112 730	424 175	0				6
Laenukohustised kokku	1 130 905	112 730	1 018 175	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	456 524	456 524	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 010	20 010	0	0	
Maksuvõlad	12 084	12 084	0	0	3
Muud võlad	33 449	33 449	0	0	
Intressivõlad	23 418	23 418	0	0	
Muud viitvõlad	10 031	10 031	0	0	
Saadud ettemaksed	236 117	621	191 639	43 857	
Muud saadud ettemaksed	236 117	621	191 639	43 857	
Kokku võlad ja ettemaksed	758 184	522 688	191 639	43 857	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	387 550	387 550	0	0	
Võlad töövõtjatele	15 591	15 591	0	0	
Maksuvõlad	11 435	11 435	0	0	3
Muud võlad	41 131	41 131	0	0	
Intressivõlad	9 874	9 874	0	0	
Muud viitvõlad	31 257	31 257	0	0	
Saadud ettemaksed	259 018	4 269	217 799	36 950	
Muud saadud ettemaksed	259 018	4 269	217 799	36 950	
Kokku võlad ja ettemaksed	714 725	459 976	217 799	36 950	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 390 119	1 589 990
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 390 119	1 589 990
Kokku müügitulu	2 390 119	1 589 990
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 317 366	1 541 182
Turundustegevus	66 625	42 052
Muud teenused	5 429	6 736
Kaupade müük	699	20
Kokku müügitulu	2 390 119	1 589 990

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	155 430	137 201
Sotsiaalmaksud	51 057	46 797
Kokku tööjõukulud	206 487	183 998
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	374 566	0	341 265
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	779	701 053	0	605 709

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Mitmed ettevõtjad	0	0	70 000	0	2%	EUR	2021-2022

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Mitmed ettevõtjad	0	0	1 276 000	772 000	2 %	EUR	2021

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 395 000	1 200	725 000	2 712
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 854	0	17 144	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	8 952	7 538

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Balti Jaama Turg OÜ lõpetas majandusaasta kahjumiga 175 408 eurot ning nii majandusaasta kui ka varasemate aastate kahjumite tõttu on ettevõtte omakapital negatiivne ja ei vasta seadusele. Ettevõtte omakapital planeeritakse taastada ja seadusega kooskõlla viia.

Selleks näeb juhtkond ette järgmiseid tegevusi:

1. Üüritulude kasv - Balti Jaama Turg OÜ allkirjastatud üürilepingute portfelli järgi kasvab üüritulu 2019.a märkimisväärselt, eelkõige tänu Hektor Design Hostels Tallinn OÜ avamisega ja toidutänava laiendusega (lisandub 4 müügikohta). Lisaks avaldavad positiivset mõju üürilepingute plaanipärased indekseerimised ning järjest populaarsemate ühekordsete ürituste arvu kasv.
2. Kulude kokkuvõtteid - Balti Jaama Turg OÜ töötab igapäevaselt vähendamaks ettevõtte kulusid. Turg on olnud avatud pisut üle 1,5 aasta ja tänaseks on juhtkonnal tekkinud kulude juhtimisel reaalne kogemus. Lisaks igapäevastele juhtimis-, haldus- ja opereerimiskuludele pööratakse tähelepanu ka teistele suurematele kululiikidele. Nt turunduskulud, kus 2017-18 põhjal saab selgelt analüüsida, millised üritused ja kampaaniad toovad soovitud mõju ning keskenduda just vähematele, aga efektiivsematele tegevustele.

Balti Jaama Turg OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2019

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	22.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Jaama Turg OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Balti Jaama Turg OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Balti Jaama Turg OÜ 31.12.2018 majandusaasta aruande ülevaatus on esmakordne ülevaatus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

23.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	23.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-176 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-175 408
Kokku	-351 868
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-351 868
Kokku	-351 868

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-176 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-175 408
Kokku	-351 868
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-351 868
Kokku	-351 868

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2317366	96.96%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	66625	2.79%	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