

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Balti Teenused OÜ

**registrikood:** 11517930

**tänava/talu nimi,** Olevimägi 16

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10123

**telefon:** +372 3260572, +372 5097904

**e-posti aadress:** info@pohjakeskus.ee

**veebilehe aadress:** www.pohjakeskus.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 8  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 7 Osakapital                       | 9  |
| Lisa 8 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud        | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                     | 10 |
| Lisa 11 Intressikulud                   | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |
| Vandeaudiitori aruanne                  | 13 |

## Tegevusaruanne

Balti Teenused OÜ majandustegevus algas 2008. aasta juulikuus.

Käesoleva ajani on äriühingu põhitegevuseks 2009. aasta alguses omandatud Rakvere vallas asuva kaubanduskeskuse Põhjakeskus majandamine.

Ettevõttel oli sel majandusaastal 2 töötajat.

Rakvere Põhjakeskus on tuntud ja hea mainega kogupere kaubanduskeskus. Keskuses on kaasaegne ja mugav ostukeskkond ning mitmekülgne üürnike kooslus, mis hõlmab nii nimekaid rahvusvahelisi kaubamärke kui kohalikke ettevõtteid.

Keskusel on jätkuvalt hea koostöö tugevate ankurüürnikega. 2018. aastal tegutses Põhjakeskus edukalt regiooni atraktiivseima kauplemis- ja meelelahutuskohana.

Järgneval majandusaastal soovime hoida keskuse juhtivat positsiooni teeninduspiirkonnas, töötades keskuse arendamise ja külastuste kasvatamise nimel.

2019. aastal on äriühingu eesmärkideks üüripindade osas koostöö mitmete pikaajaliste üürnikega nende üüripindade laiendamiseks, samuti regioonis seni esindamata brändide kaasamine ning meelelahutus- ja toitlustusosa tugevdamine.

Äriühingu finantseesmärkideks järgneval majandusaastal on üüritulu kasvatamine ja tegevuskulude vähendamine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        | 31.12.2017        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 955 002           | 528 672           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 252 215           | 224 381           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 207 217</b>  | <b>753 053</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 36 717 437        | 36 717 437        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>36 717 437</b> | <b>36 717 437</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>37 924 654</b> | <b>37 470 490</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 1 601 660         | 7 786 019         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 429 225         | 469 522           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 030 885</b>  | <b>8 255 541</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 26 592 732        | 22 394 392        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>26 592 732</b> | <b>22 394 392</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>29 623 617</b> | <b>30 649 933</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 550             | 2 550             | 7       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 817 751         | 5 657 384         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 480 480         | 1 160 367         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>8 301 037</b>  | <b>6 820 557</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>37 924 654</b> | <b>37 470 490</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 103 928        | 3 147 253        | 8       |
| Muud äritulud                               | 87 889           | 8 253            |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -612 690         | -888 454         | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -47 815          | -66 453          | 10      |
| Muud ärikulud                               | -6 120           | -14 054          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 525 192</b> | <b>2 186 545</b> |         |
| Intressikulud                               | -1 044 835       | -1 026 624       | 11      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 123              | 446              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 480 480</b> | <b>1 160 367</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 480 480</b> | <b>1 160 367</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Balti Teenused 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis vastab rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kui on öeldud teisiti.

2018. aasta kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse skeemi nr. 1 kohaselt.

Majandusaasta algas 01.01.2018 ja lõppes 31.12.2018.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liikus ettevõtte väikeettevõtjaks, millele on lubatud koostada lühemas mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha ja rahalisi vahendeid pangas.

### Nõuded ja ettemaksed

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 laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui 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.

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Kinnisvaraobjekt liigitatakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber liigitatakse. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt liigitatakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberliigitamise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringutena, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal (või juhendi esmakordsel rakendamisel) kinnisvarainvesteeringuna.

Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberliigitamise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intresse kassapõhiselt.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha          | 11 896         | 9 934          |
| Arvelduskontod    | 943 106        | 518 738        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>955 002</b> | <b>528 672</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018 |               | 31.12.2017 |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 0          | 53 895        | 0          | 50 543        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 542           | 0          | 1 442         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0          | 324           | 0          | 164           |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 1 101         | 0          | 2 401         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 67            | 0          | 146           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 44            | 0          | 30            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>55 973</b> | <b>0</b>   | <b>54 726</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |            |
|-------------------------|------------|
|                         |            |
| <b>31.12.2016</b>       | 36 717 437 |
| <b>31.12.2017</b>       | 36 717 437 |
| <b>31.12.2018</b>       | 36 717 437 |

|                                                 | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 2 552 873   | 2 560 118   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 749 080     | 687 182     |

Kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude alla kuuluvad vesi, valve, küte, elekter, hooldus- ja koristusteenus jms otseselt seotud kulud.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |             |
| Muud laenud                      | 5 800 000  | 1 601 660                        | 4 198 340           | 0           | EUR         | 08.10.2023  |
| Muud laenud                      | 22 394 392 | 0                                | 22 394 392          | 0           | EUR         | 19.01.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 28 194 392 | 1 601 660                        | 26 592 732          | 0           |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 28 194 392 | 1 601 660                        | 26 592 732          | 0           |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |             |             |
|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |             |
| Pangalaen                        | 7 786 019  | 7 786 019                        | 0                   | 0           | EUR         | 08.10.2018  |
| Muud laenud                      | 22 394 392 | 0                                | 22 394 392          | 0           | EUR         | 19.01.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 30 180 411 | 7 786 019                        | 22 394 392          | 0           |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 30 180 411 | 7 786 019                        | 22 394 392          | 0           |             |             |

Muude laenude all kajastatakse teistelt ettevõtetelt ja omanikelt saadud laene. Laenude tähtjaks on 19.01.2020.a. ja 08.10.2023.a. Info omanike laenude kohta leiab lisast 12.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 127 915          | 127 915          |
| Võlad töövõtjatele               | 4 644            | 4 644            |
| Maksuvõlad                       | 55 973           | 55 973           |
| Muud võlad                       | 1 161 960        | 1 161 960        |
| Intressivõlad                    | 1 161 952        | 1 161 952        |
| Muud viitvõlad                   | 8                | 8                |
| Saadud ettemaksed                | 78 733           | 78 733           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 429 225</b> | <b>1 429 225</b> |

  

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 117 384        | 117 384        |
| Võlad töövõtjatele               | 3 859          | 3 859          |
| Maksuvõlad                       | 54 726         | 54 726         |
| Muud võlad                       | 209 255        | 209 255        |
| Intressivõlad                    | 209 255        | 209 255        |
| Muud viitvõlad                   | 0              | 0              |
| Saadud ettemaksed                | 84 298         | 84 298         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>469 522</b> | <b>469 522</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 550      | 2 550      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a. moodustab 8 306 268 eurot (2017.a. 6 817 751 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 661 254 eurot (2017.a. 1 363 550 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 6 645 014 eurot (2017.a. 5 454 201 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.a.

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 3 103 928        | 3 147 253        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>3 103 928</b> | <b>3 147 253</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 103 928</b> | <b>3 147 253</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Muu realiseerimine                          | 551 055          | 587 135          |
| Üüritulu                                    | 2 552 873        | 2 560 118        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 103 928</b> | <b>3 147 253</b> |

Kasumiaruande kirjetel "Müügitulu" ja "Mitmesugused tegevuskulud" osas on elimineeritud vahendatud kommunaalteenused rentnikele summas 683 141 EURi.

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                            | 504            | 504            |
| Mitmesugused bürookulud                | 954            | 229            |
| Koolituskulud                          | 1 648          | 930            |
| Kinkekaardid                           | 244 210        | 255 020        |
| Muud                                   | 365 374        | 631 771        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>612 690</b> | <b>888 454</b> |

Mitmesugustest tegevuskuludest on elimineeritud kommunaalkulude vahendus summas 683 141 EURi. Muude kulude alla kuuluvad turunduskulud, raamatupidamisteenus, ehitustööd, juriidiline teenus jms.

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 35 844        | 49 800        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 11 971        | 16 652        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>47 815</b> | <b>66 452</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 2             | 2             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 1             |

## Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 1 044 835        | 1 026 624        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>1 044 835</b> | <b>1 026 624</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Peterburi Arendus OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 23 548 307 | 0          | 22 615 048 |

|                                                                                      |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                      | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Arvestatud tasu                                                                      | 18 000      | 22 525      |

Infot laenude kohta leiab lisast 5.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2019

**Balti Teenused OÜ (registrikood: 11517930) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIIU ONGA          | Juhatuse liige     | 09.07.2019           |
| ERIK PLAAN         | Juhatuse liige     | 09.07.2019           |
| LILY TAMBEK        | Juhatuse liige     | 10.07.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Balti Teenused osanikele

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Balti Teenused raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Balti Teenused OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2018 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering väärtuses 36,7 miljonit eurot (2017: 36,7 miljonit eurot), mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte juhtkond on tellinud ekspertidelt kinnisvara õiglase väärtuse hinnangu, mille alusel kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on 30,7 miljonit eurot. Ettevõtte ei ole korrigeerinud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust oma finantsaruannetes seisuga 31.12.2018 ega eelnevatel perioodidel. Seetõttu on ettevõtte varad ja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 6 miljoni euro võrra ülehinnatud. Sarnased tingimused kehtisid ka eelmisel aastal ning me andsime välja märkusega arvamuse 3. juulil 2018 eelmise aasta lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruandele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ on ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2018 kajastatud kinnisvarainvesteering 6 miljoni euro võrra üle hinnatud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majandustlikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/  
Olesia Abramova  
Vandeauditori number 561  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58  
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

10. juuli 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Teenused OÜ (registrikood: 11517930) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| OLESIA ABRAMOVA    | Vandeaudiitor      | 10.07.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 817 751        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 480 480        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>8 298 231</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 3103928         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Liik              | Sisu                |
| Telefon           | +372 3260572        |
| Mobiiltelefon     | +372 5097904        |
| E-posti aadress   | info@pohjakeskus.ee |
| Veebilehe aadress | www.pohjakeskus.ee  |