

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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

postisihtnumber: 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	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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.

2018 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 715	5 088	2
Nõuded ja ettemaksed	113 372	126 356	3
Kokku käibevarad	119 087	131 444	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	82 526	82 526	
Finantsinvesteeringud	972	972	
Nõuded ja ettemaksed	0	80 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	526 663	212 663	7
Materiaalsed põhivarad	15 606	4 307	8
Kokku põhivarad	625 767	380 468	
Kokku varad	744 854	511 912	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	184 007	87 340	9
Võlad ja ettemaksed	7 867	58 951	10
Kokku lühiajalised kohustised	191 874	146 291	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	150 613	48 113	9
Kokku pikaajalised kohustised	150 613	48 113	
Kokku kohustised	342 487	194 404	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	314 521	257 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 034	56 796	
Kokku omakapital	402 367	317 508	
Kokku kohustised ja omakapital	744 854	511 912	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	74 301	46 759	13
Muud äritulud	0	37 474	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 059	-3 289	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 598	-12 028	
Tööjõukulud	-8 028	-7 658	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 365	-1 230	
Muud ärikulud	-1 223	-1 126	
Ärikasum (kahjum)	40 028	58 902	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	300	
Intressitulud	51 030	0	
Intressikulud	-6 024	-2 638	
Muud finantstulud ja -kulud	0	232	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 034	56 796	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 034	56 796	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Baltic Project Invest OÜ 2018. 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kassa	1 066	1 547
Pangakontod	4 649	3 541
Kokku raha	5 715	5 088

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 379	11 379	0	0
Ostjatelt laekumata arved	11 379	11 379	0	0
Muud nõuded	101 993	101 993	0	0
Laenunõuded	101 993	101 993	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 372	113 372	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 724	2 724	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 724	2 724	0	0
Muud nõuded	203 632	123 632	80 000	0
Laenunõuded	203 632	123 632	80 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	206 356	126 356	80 000	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 081	0	631
Üksikisiku tulumaks			0	55
Sotsiaalmaks	0	165	0	157
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	14
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 268	0	869

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11322103	Creatio OÜ	Eesti	disaini ja marketingi tegevus kinnisvara suunal ning veebiarendus	100	100
1187067	Queen Line OÜ	Eesti	sõitjatevedu merel ja rannavetes	100	100
14016080	Hexagon Property Advisors OÜ	Eesti	konsultatsioonteenus	100	100
14119354	Haapsalu Old Town Apartments OÜ	Eesti	majutusteenus	55	55
14208721	NS Blue OÜ	Eesti	veetranspordivahendite rentimine ja kasutusren	49	49
14383269	Moonflower OÜ	Eesti	kinnisvara ost ja müük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Creatio OÜ	2 648	2 648
Queen Line OÜ	2 500	2 500
Hexagon Property Advisors OÜ	5 000	5 000
Haapsalu Old Town Apartments OÜ	1 375	1 375
NS Blue OÜ	1 225	1 225
Moonflower OÜ	68 500	68 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	81 248	81 248

Lisa 6 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
11387031	Sunrise Holding OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Sunrise Holding OÜ	1 278	1 278
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 278	1 278

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	241 656
Müügid	-28 993
31.12.2017	212 663
Ostud ja parendused	314 000
31.12.2018	526 663

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	31 570			31 570
Akumuleeritud kulum	-26 033			-26 033
Jääkmaksumus	5 537			5 537
Amortisatsioonikulu	-1 230			-1 230
31.12.2017				
Soetusmaksumus	31 570			31 570
Akumuleeritud kulum	-27 263			-27 263
Jääkmaksumus	4 307			4 307
Ostud ja parendused	1 623	11 040	11 040	12 663
Amortisatsioonikulu	-1 364	0		-1 364
31.12.2018				
Soetusmaksumus	33 193	11 040	11 040	44 233
Akumuleeritud kulum	-28 627	0		-28 627
Jääkmaksumus	4 566	11 040	11 040	15 606

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	58 606	58 606		
Muud lühiajalised laenud	125 401	125 401		
Lühiajalised laenud kokku	184 007	184 007		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenu pikaajaline osa	150 613	0	150 613	
Pikaajalised laenud kokku	150 613		150 613	
Laenukohustised kokku	334 620	184 007	150 613	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	6 440	6 440		
Muud lühiajalised laenud	80 900	80 900		
Lühiajalised laenud kokku	87 340	87 340		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenu pikaajaline osa	48 113	0	48 113	
Pikaajalised laenud kokku	48 113		48 113	
Laenukohustised kokku	135 453	87 340	48 113	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	780	780	0	0
Võlad töövõtjatele	989	989	0	0
Maksuvõlad	1 268	1 268	0	0
Muud võlad	4 830	4 830	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 867	7 867		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	49 991	49 991	0	0
Võlad töövõtjatele	907	907	0	0
Maksuvõlad	869	869	0	0
Muud võlad	5 864	5 864	0	0
Saadud ettemaksed	1 320	1 320	0	0
Tulevaste perioodide tulud	1 320	1 320	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	58 951	58 951	0	0

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	482	0
Puhkusetasude kohustis	507	907
Kokku võlad töövõtjatele	989	907

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 301	46 759
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 301	46 759
Kokku müügitulu	74 301	46 759
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsioonid ja projektijuhtimine	58 113	31 909
Üüritulu	16 188	14 850
Kokku müügitulu	74 301	46 759

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 000	5 723
Sotsiaalmaksud	2 028	1 935
Kokku tööjõukulud	8 028	7 658
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	95 833	0	99 199	0
Sidusettevõtjad	16 451	0	16 451	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	57 400	0	0

2018	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	
Haapsalu Old TownApartments OÜ	3 365

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütaretevõtjad	0	7 160	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.08.2019

Baltic Project Invest OÜ (registrikood: 10955651) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS BRJANTSEV	Juhatuse liige	18.08.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	314 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 034
Kokku	399 555

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	58113	78.21%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16187	21.79%	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