

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Balti Jaama Turg OÜ

registrikood: 12603459

tänavanimi, maja number: Kopli tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju

postisihnumber: 10412

telefon: +372 7425122

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Balti Jaama Turg OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõte, mis asutati 2014. aasta jaanuarikuus Astri Kinnisvara OÜ 100 %-lise tütarettevõttena. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on opereerimistegevus Balti Jaama Turu ja Depoo kinnistutel. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Balti Jaama Turule Fama ja Astri keskused Narvas, Lõunakeskuse kaubanduspark Tartus, Pärnu keskus Pärnus ning Keskurg ja Depoo Tallinnas.

19. mail 2017.a. avati Balti Jaama Turg selle tänasel kujul. Uue lahenduse eesmärk oli säilitada vanade hoonete ajalooline isikupära, samas luua tänapäevane ja kaasaegne turg, hoides 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, ehituse 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. Siseturg 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. 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 kaasaegsed, ökonoomsed ja keskkonnasõbralikud.

Astri Grupi IT ettevõtte Astri Internet OÜ ja Balti Jaama Turg OÜ koostöös avati 2017.a Balti Jaama Turu e-turg, mis toimetab Tallinnas ja lähiumbruses värske turukauba mõne tunniga tellijale koju. Lisaks e-turule on Astri Grupp jätkanud investeringuid keskuste- ja turgudeülestesse digilahendustesse ning on teinud märkimisväärsed edasimineku kliendi- ja partnertoos, partneriturunduses, analüütikas.

2019. aastal külastas turgu ligikaudu 6,2 miljonit inimest. Turg ei konkureeri Tallinna tihedal kaubanduskeskuste turul vaid asub täiesti omaette nishis.

Suurematest investeringutest võib aruandeaastal välja tuua tänavatoiduala laienduse, kuhu lisandusid viis uut toidukohta. Hector Container Hotels alustas depoohoones merekonteineritest hotelli ehitust, mille avamine on planeeritud 2020. aasta esimesse kvartalis. Hotell jätab ajaloolise depoohoone konstruktsioonid puutumata ja loob hoonesse sisse uuendusliku konteineritest tehismaastiku. Konteinerhotell sobitub hästi ka turu ja kogu Telliskivi piirkonna miljööga.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse nii Balti Jaama Turu kui Depoo opereerimistegevusega.

Ettevõtte lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Omakapital planeeritakse taastada ja seadusega kooskõlla viia. Aruandeaastal jõudis Balti Jaama Turg OÜ kasumisse.

Aruandeaasta lõpu majandusprognooside põhjal peaks Eesti majanduskasv 2020. aastal aeglustuma nõrgema väliskeskkonna ja vabade ressursside nappuse tõttu, jäädes 2% lähedusse. Aastaruande kinnitamise päeval on olukord kardinaalselt muutunud ja koroonaviiruse leviku tõttu valitsuse poolt väljakuulutatud eriolukorra valguses, tabab riiki 2020. aastal märkimisväärne majanduslangus. Olukord mõjutab oluliselt ka Balti Jaama Turg OÜ tegevusi ja kajastub negatiivselt 2020. aasta finantsaruannetes.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2019	2018
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	0,1	
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	1,0	
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvaram	126,1	123,3
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	1,0	0,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	242 406	219 358	
Nõuded ja ettemaksed	332 524	319 368	2
Kokku käibevarad	574 930	538 726	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 048	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	301 727	343 193	4
Materiaalsed põhivarad	455 833	615 072	5
Kokku põhivarad	760 608	958 265	
Kokku varad	1 335 538	1 496 991	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	120 171	116 391	7
Võlad ja ettemaksed	439 911	522 688	8
Kokku lühiajalised kohustised	560 082	639 079	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	851 612	971 784	7
Võlad ja ettemaksed	271 233	235 496	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 122 845	1 207 280	
Kokku kohustised	1 682 927	1 846 359	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-351 868	-176 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 979	-175 408	
Kokku omakapital	-347 389	-349 368	
Kokku kohustised ja omakapital	1 335 538	1 496 991	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 622 303	2 390 119	10
Muud äritulud	10 956	25 954	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 754 887	-1 724 304	
Mitmesugused tegevuskulud	-408 974	-416 499	
Tööjõukulud	-218 938	-206 487	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-221 701	-214 937	4, 5
Muud ärikulud	-1 417	-203	
Ärikasum (kahjum)	27 342	-146 357	
Intressitulud	45	30	
Intressikulud	-25 408	-29 081	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 979	-175 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 979	-175 408	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Jaama Turg OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	327 184	324 136	3 048	0	
Ostjatelt laekumata arved	358 968	355 920	3 048	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-31 784	-31 784	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 578	6 578	0	0	3
Muud nõuded	1 036	1 036	0	0	
Viitlaekumised	1 036	1 036	0	0	
Ettemaksed	774	774	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	738	738	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36	36	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	335 572	332 524	3 048	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 601	0	10 067	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 993	0	3 343
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	312
Sotsiaalmaks	0	8 573	0	7 477
Kohustuslik kogumispension	0	454	0	395
Töötuskindlustusmaksed	0	637	0	557
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	0	52	0
Ettemaksukonto jääk	925		465	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 578	13 657	10 584	12 084

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-41 466	-41 466
31.12.2019		
Soetusmaksumus	414 659	414 659
Akumuleeritud kulum	-112 932	-112 932
Jääkmaksumus	301 727	301 727

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	507 702	345 401	853 103
Akumuleeritud kulum	-53 895	-37 121	-91 016
Jääkmaksumus	453 807	308 280	762 087
Ostud ja parendused	13 672	12 784	26 456
Amortisatsioonikulu	-103 082	-70 389	-173 471
31.12.2018			
Soetusmaksumus	521 374	358 185	879 559
Akumuleeritud kulum	-156 977	-107 510	-264 487
Jääkmaksumus	364 397	250 675	615 072
Ostud ja parendused	8 445	12 551	20 996
Muud ostud ja parendused	8 445	12 551	20 996
Amortisatsioonikulu	-104 996	-75 239	-180 235
31.12.2019			
Soetusmaksumus	529 819	370 736	900 555
Akumuleeritud kulum	-261 973	-182 749	-444 722
Jääkmaksumus	267 846	187 987	455 833

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
LHV Pank AS	307 783	120 171	187 612	0	6 kuu Euribor+3,2%	EUR	25.06.2022
Kapitalirendikohustised kokku	307 783	120 171	187 612	0			

	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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	229 078	358 131
Muud materiaalsed põhivarad	140 869	235 168
Kokku	369 947	593 299

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevõtjad	664 000	0	664 000	0	EUR	2021-2022	
Pikaajalised laenud kokku	664 000	0	664 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	307 783	120 171	187 612	0			6
Laenukohustised kokku	971 783	120 171	851 612	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevõtjad	664 000	0	664 000	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			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	353 801	353 801	0	0	
Võlad töövõtjatele	21 251	21 251	0	0	
Maksuvõlad	13 657	13 657	0	0	3
Muud võlad	47 912	47 912	0	0	
Intressivõlad	36 950	36 950	0	0	
Muud viitvõlad	10 962	10 962	0	0	
Saadud ettemaksed	274 523	3 290	172 783	98 450	
Muud saadud ettemaksed	274 523	3 290	172 783	98 450	
Kokku võlad ja ettemaksed	711 144	439 911	172 783	98 450	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	165 170	155 430
Sotsiaalmaksud	53 768	51 057
Kokku tööjõukulud	218 938	206 487
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 622 153	2 390 119
Soome	150	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 622 303	2 390 119
Kokku müügitulu	2 622 303	2 390 119
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 531 464	2 317 366
Turundustegevus	75 973	66 625
Muud teenused	4 317	5 429
Kaupade müük	10 549	699
Kokku müügitulu	2 622 303	2 390 119

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	267 842	0	374 566
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	895	722 167	779	701 053

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Mitmed ettevõtjad	36 000	36 000	EUR	2021-2022

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad				
Mitmed ettevõttjad	70 000	0	EUR	2021-2022

Garantiid

2019	Antud garantiid	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja		
Astri Kinnisvara OÜ	17 338 915	-

2018	Antud garantiid	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja		
Astri Kinnisvara OÜ	17 338 915	-

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	1 560 000	1 200	1 395 000	1 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	136 911	0	91 452	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	9 492	8 952

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmasel teatel uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Balti Jaama Turg OÜ lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ei ole siiski ohus. Seda kinnitab ka asjaolu, et aruandeaastal jõudis Balti Jaama Turg OÜ kasumisse. Ka 2018. aastal, kui ettevõtte lõpetas majandusaasta kahjumiga, oli Balti Jaama Turg OÜ EBITDA positiivne. Emaettevõtte Astri Kinnisvara OÜ on tugev ning võimeline Balti Jaama Turg OÜ-d toetama ja finantseerima.

Omakapitali seadusega kooskõlla viimiseks nähakse ette jätkumiseid tegevusi:

1. Üüritulude kasv - Balti Jaama Turg OÜ üürilepingute portfelli järgi kasvab üüritulu 2020. aastal.
2. Kulude kokkuhoid - Balti Jaama Turg töötab igapäevaselt vähendamaks ettevõtte kulusid ning on näha seni kasutamata kokkuhoiu võimalusi.
3. Vajadusel on emaettevõtte valmis toetama ja leiab vahendid omakapitali suurendamiseks.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2020

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	03.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Jaama Turg OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Balti Jaama Turg OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 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 ülevaatusse 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2019 summas -347 389 eurot ei vasta Äriseadustiku § 176 nõuetele. Juhatus ja osanik peavad edasises tegevuses lähtuma Äriseadustiku § 176, mis nõuab teatud meetmete kohest rakendamist netovara seadusega kooskõlla viimiseks.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, Tartu 50106

03.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Jaama Turg OÜ (registrikood: 12603459) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	03.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-351 868
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 979
Kokku	-349 889
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-349 889
Kokku	-349 889

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-351 868
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 979
Kokku	-349 889
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-349 889
Kokku	-349 889

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2531464	96.54%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	75973	2.90%	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