

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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

postisihthnumber: 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	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

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.

2019. aastal ettevõtte müügitulust moodustavad enamuse osa projektijuhtimisteenused, kinnisvaraala tegevus ning investeeringud oma- ja võõrvahenditest.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev äriüksus.

Ettevõttes töötab 1 töötaja. Juhatusel liikmed aruandeaastal tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	27 288	5 715
Nõuded ja ettemaksed	99 922	113 372
Kokku käibevarad	127 210	119 087
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	81 248	82 526
Finantsinvesteeringud	1 903	972
Kinnisvarainvesteeringud	628 617	526 663
Materiaalsed põhivarad	4 024	15 606
Kokku põhivarad	715 792	625 767
Kokku varad	843 002	744 854
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	132 323	184 007
Võlad ja ettemaksed	11 670	7 867
Kokku lühiajalised kohustised	143 993	191 874
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	159 696	150 613
Kokku pikaajalised kohustised	159 696	150 613
Kokku kohustised	303 689	342 487
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	399 555	314 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 946	85 034
Kokku omakapital	539 313	402 367
Kokku kohustised ja omakapital	843 002	744 854

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	209 405	74 301	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 353	-6 059	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 817	-17 598	
Tööjõukulud	-8 977	-8 028	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 892	-1 365	
Muud ärikulud	-16 575	-1 223	
Ärikasum (kahjum)	145 791	40 028	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 278	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-69	0	
Intressitulud	0	51 030	
Intressikulud	-7 367	-6 024	
Muud finantstulud ja -kulud	-131	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	136 946	85 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 946	85 034	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Baltic Project Invest OÜ 2019. 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	1 066	1 066
Pangakontod	26 222	4 649
Kokku raha	27 288	5 715

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 882	12 882	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 882	12 882	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	947	947	0	0
Muud nõuded	83 952	83 952	0	0
Laenunõuded	83 952	83 952	0	0
Ettemaksed	2 141	2 141	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 141	2 141	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 922	99 922	0	0

	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	947	0	0	1 081
Sotsiaalmaks	0	0	0	165
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	947	0	0	1 268

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	konsultatsiooniteenus	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	31.12.2018	31.12.2019
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: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11387031	Sunrise Holding OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Muud muutused	31.12.2019
Sunrise Holding OÜ	1 278	-1 278	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 278	-1 278	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	212 663
Ostud ja parendused	314 000
31.12.2018	526 663
Ostud ja parendused	101 954
31.12.2019	628 617

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	31 570	0	31 570
Akumuleeritud kulum	-27 263	0	-27 263
Jääkmaksumus	4 307	0	4 307
Ostud ja parendused	1 623	11 040	12 663
Amortisatsioonikulu	-1 364	0	-1 364
31.12.2018			
Soetusmaksumus	33 193	11 040	44 233
Akumuleeritud kulum	-28 627	0	-28 627
Jääkmaksumus	4 566	11 040	15 606
Ostud ja parendused	1 350		1 350
Muud ostud ja parendused	1 350		1 350
Amortisatsioonikulu	-1 892		-1 892
Ümberliigitamised		-11 040	-11 040
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-11 040	-11 040
31.12.2019			
Soetusmaksumus	34 543	11 040	45 583
Akumuleeritud kulum	-30 519	-11 040	-41 559
Jääkmaksumus	4 024	0	4 024

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	50 023	50 023		
Lühiajalised laenud kokku	50 023	50 023		
Lühiajalised võlakirjad				
Muud lühiajalised laenud	82 300	82 300		
Lühiajalised võlakirjad kokku	82 300	82 300		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenu pikaajaline osa	81 696	0	81 696	
Pikaajaline laen tütarettevõttelt	78 000	0	78 000	
Pikaajalised laenud kokku	159 696		159 696	
Laenukohustised kokku	292 019	132 323	159 696	

	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	48 113	0	48 113	
Pikaajaline laen tütarettevõttelt	102 500		102 500	
Pikaajalised laenud kokku	150 613		150 613	
Laenukohustised kokku	334 620	184 007	150 613	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	779	779	0	0
Võlad töövõtjatele	1 217	1 217	0	0
Muud võlad	5 009	5 009	0	0
Saadud ettemaksed	4 665	4 665	0	0
Muud saadud ettemaksed	4 665	4 665	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 670	11 670	0	0

	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	0	0

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	525	482
Puhkusetasude kohustis	692	507
Kokku võlad töövõtjatele	1 217	989

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Bulgaaria	209 405	74 301
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	209 405	74 301
Kokku müügitulu	209 405	74 301
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsioonid ja projektijuhtimine	171 304	58 113
Üüritulu	38 101	16 188
Kokku müügitulu	209 405	74 301

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	6 741	6 000
Sotsiaalmaksud	2 233	2 028
Kokku tööjõukulud	8 974	8 028
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	83 951	0	83 951	0
Sidusettevõtjad	0	0	16 451	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 300	0	57 400

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Osanik	43 100

2018	Antud laenude tagasimaksed
Tütaretevõtjad	
Haapsalu Old TownApartments OÜ	3 365

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.10.2020

Baltic Project Invest OÜ (registrikood: 10955651) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS BRJANTSEV	Juhatuse liige	01.11.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	399 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 946
Kokku	536 501

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	171304	81.81%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38101	18.19%	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