

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ BPTS Logistika

registrikood: 11096026

tänava/talu nimi, Rävala pst 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6309420

faks: +372 6309421

e-posti aadress: estonia@bptam.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tuletisinstrumentid	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Negatiivne omakapital	16

Tegevusaruanne

OÜ BPTS Logistika on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõte.

2007. aasta oktoobris omandas OÜ BPTS Logistika Tallinnas, Peterburi tee 64C ja Peterburi tee 64D asuvad kinnistud. Peterburi tee 64C asuval kinnistul paikneb büroo-laohoone netopõrandapinnaga 4 602,4 m², mis on tervikuna välja renditud ühele rentnikule ning Peterburi tee 64D asuval kinnistul paikneb laohoone netopõrandapinnaga 1 870,5 m², mis on samuti tervikuna välja renditud ühele rentnikule.

Kinnisvaraturu langustsükkel, mis on kestnud alates 2008. aasta teisest poolest, pidurdus 2010. aastal. Ärikinnisvara üürimistegevuse ja selle edasise arengu aluseks on tugevad üürihinnad, kelleks on jätkusuutlikud ja edasi arenevad ettevõtted. Kuna sõlmitud üürilepingutest saadav tulu on indekseeritud, töötab see ettevõttele iga-aastast suurenevat üüritulu ning selle läbi ka suurenevat kinnisvarainvesteeringu väärtust. Suuri investeeringuid aastal 2011 ei tehtud ning samuti ei ole neid planeeritud aastasse 2012. Teine oluline faktor, mis mõjutab ärikinnisvara, on investorite ostuhuvi. Kuna ostuhuvi oli juba 2010. aasta lõpuks märgatavalt suurenenud ning sama jätkus ka 2011. aastal, on tekkinud surve kinnisvarahindade tõusule. Sellele on kaasa aidanud ka Eesti liitumine Eurosooni valuutasüsteemiga, mis on loonud meie riiki oluliselt usaldusväärsema investeerimiskeskonna. Nimetatud faktoritest tulenevalt ennustame kinnisvarainvesteeringu väärtuste kasvu, mis omakorda parandab ettevõtete majandustulemusi.

OÜ BPTS Logistika aruandeperioodi müügitulu oli 315 594 eurot ning puhaskasum 366 638 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (tuh eur)	316	254
Tulu muutus	24%	4%
Brutokasumi määr	94%	93%
Puhaskasum, -kahjum (tuh eur)	367	-32
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,59	0,86

Ettevõtte pikaajalise laenu intressimäär on seotud EURIBORiga, mille riskimaandamisinstrumendiks kasutab ettevõtte intressimäära swap-i tuletistehingut.

Ettevõtte eesmärk on saavutada investeerijale poolt oodatav investeeringu tootlus.

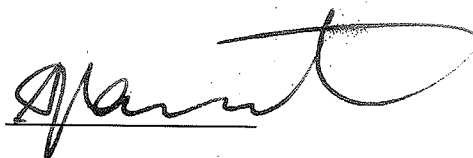
Ellevõlle emaettevõtja kavandab 2012. aastal ühendada tütarettevõtted OÜ BPTS Logistika ja OÜ BPTS Merimetsa, mille tulemusena tekkinud ettevõtte OÜ BPTS Logistika omakapital kujuneb positiivseks.

2011. aastal ettevõttes ei olnud töötajaid ega seega ka palgakulu. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest ning juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.



Juhatusel liige

Indrek Hääl



Juhatusel liige

Algirdas Jonas Vaitiekunas



Juhatusel liige

Lina Mališauskaite

30. aprill 2012. a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	315 594	254 186	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 350	-17 926	3
Brutokasum (-kahjum)	297 244	236 260	
Üldhalduskulud	-54 758	-28 929	4
Muud äritulud	401 746	257 460	5
Ärikasum (kahjum)	644 232	464 791	
Finantstulud ja -kulud	-277 594	-496 579	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	366 638	-31 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366 638	-31 788	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30. 04. 2012

Signature/allkiri... [Signature]

KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366 638	-31 788	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	-78 989	-54 162	11
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-78 989	-54 162	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	287 649	-85 950	

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30.04.2012
Signature/allkiri..... JOK
KPMG, Tallinn

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	74 277	120 855	
Nõuded ja ettemaksed	222 804	257 025	7
Kokku käibevara	297 081	377 880	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 610 000	3 200 000	8
Kokku põhivara	3 610 000	3 200 000	
Kokku varad	3 907 081	3 577 880	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	241 880	139 880	9
Võlad ja ettemaksed	164 325	163 882	10
Eraldised	98 544	134 097	11
Kokku lühiajalised kohustused	504 749	437 859	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 520 480	3 660 360	9
Eraldised	445 178	330 636	11
Kokku pikaajalised kohustused	3 965 658	3 990 996	
Kokku kohustused	4 470 407	4 428 855	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 563	2 556	12
Registreerimata osakapital	0	7	
Ülekurs	3 084 219	3 084 219	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	-543 722	-404 733	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 473 280	-3 441 492	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366 638	-31 788	
Kokku omakapital	-563 326	-850 975	
Kokku kohustused ja omakapital	3 907 081	3 577 880	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.04.2012

Signature/allkiri... *[Signature]*

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	644 232	464 791	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-401 746	-257 000	8
Kokku korrigeerimised	-401 746	-257 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	34 221	-216 775	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-328	17 996	
Kokku rahavood äritegevusest	276 379	9 012	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 254	0	
Laekunud intressid	3 221	2 767	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 033	2 767	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	102 000	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-139 880	-473 988	9
Makstud intressid	-280 044	-595 729	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-317 924	-1 069 717	
Kokku rahavood	-46 578	-1 057 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	120 855	1 179 034	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-46 578	-1 057 938	
Valuutakursside muutuste mõju	0	241	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 277	120 855	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.04.2012

Signature/allkiri... [Signature]

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	0	0	256	-410 571	-3 441 492	-3 849 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-31 788	-31 788
Muutused reservides	0	0	0	0	-54 162	0	-54 162
Muud muutused omakapitalis	0	7	3 084 219	0	0	0	3 084 226
31.12.2010	2 556	7	3 084 219	256	-464 733	-3 473 280	-850 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	366 638	366 638
Muutused reservides	0	0	0	0	-78 989	0	-78 989
Muud muutused omakapitalis	7	-7	0	0	0	0	0
31.12.2011	2 563	0	3 084 219	256	-543 722	-3 106 642	-563 326

Aruandeperioodil toimunud muutused muudes reservides on avalikustatud lisas 11 ja muud muutused omakapitalis lisas 12.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 30.04.2012
 Signature/allkiri..... [Signature]
 KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BPTS Logistika raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistava ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestus- põhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamisseadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ BPTS Logistika arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tuletisinstrumentid

OÜ BPTS Logistika kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimäärade seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja bilansipäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele bilansikuupäeval.

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamiseks.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumuleerunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Intressikulud". Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 30.04.2012
Signature/alkiri... [signature]
KPMG, Tallinn

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud samased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtjani hoitavad finantsvarad, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel riidadel:

- * "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muu äritegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Rendid**Rendiarvestus**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30.04.2012
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Maksustamine**Ettevõtte tulu maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008.a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. Osaühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	315 594	254 186
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	315 594	254 186
Kokku müügitulu	315 594	254 186
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kasutusrenditeenuste osutamise eest kinnisvarainvesteeringust Eestis (EMTAK kood 68201)	315 594	254 186
Kokku müügitulu	315 594	254 186

Peterburi tee 64C asuv hoone on tervikuna välja renditud ühele rentnikule ja Peterburi tee 64D asuv hoone tervikuna teisele rentnikule. Seisuga 31.12.2011.a. saadakse hoone väljarendimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu 682 341 (2010.a. 761 022) eurot, sh.

alla 1 aasta - 237 473 (2010.a. 239 670) eurot;

1-5 aastat - 444 868 (2010.a. 521 352) eurot.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

30.09.2012

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Informatsioon kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2011	2010
Valveteenus	2 147	2 186
Koristusteenus	230	83
Kindlustus	1 338	1 353
Maamaks	4 389	4 389
Hoolduskulud	9 097	3 974
Muud hoonega seotud kulud	1 149	5 941
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18 350	17 926

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	9 001	8 453	
Muud teenused	770	214	
Raamatupidamisteenus	11 150	9 427	14
Juhtimisteenus	15 332	10 235	14
Maakleriteenus	18 505	0	
IT ja muud kontorikulud	0	5	
Lootusetud võlad	0	595	
Kokku üldhalduskulud	54 758	28 929	

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	401 746	257 000	8
Muud	0	460	
Kokku muud äritulud	401 746	257 460	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3 221	2 767
Intressikulud	-280 815	-499 105
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-241
Kokku finantstulud ja -kulud	-277 594	-496 579

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 725	43 687	
Muud nõuded	213 902	213 101	
Intressinõuded	1 902	1 101	
Deposiit 1 aastase tähtajaga	212 000	212 000	9
Ettemaksed	2 177	237	
Kokku nõuded ja ettemaksed	222 804	257 025	

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	2 943 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	257 000
31.12.2010	3 200 000
Ostud ja parendused	8 254
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	401 746
31.12.2011	3 610 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	315 594	254 186
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 350	17 926

Vastavalt kinnisvaraettevõtte UAB Catella Corporate Finance hinnangule on kinnisvarainvesteeringute väärtust korrigeeritud seisuga 31.12.2011.a. Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 401 746 (2010.a. 257 000) eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5). Kinnisvarainvesteeringult teenis ettevõtte aruandeaastal müügitulu 315 594 (2010.a. 254 186) eurot (lisa 2) ning selle haldamisega otseselt kaasnenud kulud ulatusid 18 350 (2010.a. 17 926) euroni (lisa 3).

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.04.2012

Signature/allkiri... [signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
BPTS Estonia OÜ	102 000	102 000			8,5%	EUR	31.01.2014.a.
Lühiajalised laenud kokku	102 000	102 000					
Pikaajalised laenud							
*Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	3 660 360	139 880	3 520 480	0	3 kuu EURIBOR + 2,80%	EUR	11.10.2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	3 660 360	139 880	3 520 480	0			
Laenukohustused kokku	3 762 360	241 880	3 520 480	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	3 800 240	139 880	699 400	2 960 960	3 kuu EURIBOR + 2,80%	EUR	11.10.2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	3 800 240	139 880	699 400	2 960 960			
Laenukohustused kokku	3 800 240	139 880	699 400	2 960 960			

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid Tallinnas, Peterburi tee 64C ja Peterburi tee 64D asuvatele kinnistutele summades 1 303 798 eurot, 153 388 eurot, 166 170 eurot, 920 328 eurot ja 3 738 831 eurot Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaali kasuks ning tagatishoius Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalis summas 212 000 eurot (lisa 7).
Panditud varade bilansiline väärtus on toodud ära lisas 8.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 849	2 714	
Deposiidid	13 168	15 978	
Käibemaksuvõlg	3 848	3 441	
Intressivõlad	60 836	63 795	
Intressivõlg teisele grupi ettevõtjale	73 749	73 749	14
Intressivõlg emaettevõtjale	3 730	0	14
Võlg seotud osapooltele	0	259	14
Juhtimisteenuse võlg	0	1 059	14
Muud viitvõlad	3 145	2 887	
Kokku võlad ja ettemaksed	164 325	163 882	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.04.2012

Signature/allkiri... *[Signature]*

KPMG, Tallinn

Lisa 11 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

Seisuga 31.12.2011 oli OÜ BPTS Logistikal üks tuletistehing intressimäära riski maandamiseks summale nominaalväärtuses 3 660 360 (31.12.2010 3 800 240) eurot, mille lõpptähtaeg on 2017. aastal ja baasintressiks on 3 kuu Euribor. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Kõigi intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on Markit Group Ltd noteeringud, mis seisuga 31.12.2011 oli -543 722 (31.12.10 -464 733) eurot. Tekkinud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument summas -543 722 eurot on 31.12.2011 seisuga kajastatud kohustusena, millest -98 544 eurot on kajastatud lühiajalise ja -445 178 pikaajalise kohustusena.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 563	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt emaeetvõtja BPTS Estonia OÜ 20.12.2010 otsusele suurendati mitterahalise sissemaksega OÜ BPTS Logistika osakapitali 7 euro võrra 2 563 euron, mis oli seisuga 31.12.10 Äriregistris registreerimata. Vastav registrikanne jõustus 03.06.2011. Mitterahalise sissemakse suuruseks oli 3 084 226 eurot, millest 3 084 219 eurot oli ülekurs. Seisuga 31.12.2011.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 563 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks lubatud vastavalt 2 556 ja 10 226 eurot.		

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid ega seega ka palgakulu. Ka edaspidises tegevuses tööjõu kulu ei planeerita.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetvõtja nimetus	BPTS Estonia OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetvõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeetvõtja	Baltic Property Trust Secura A/S
Riik, kus kontserni emaeetvõtja on registreeritud	Taani

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.04.2012

Signature/allkiri... [signature]

KPMG, Tallinn

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	105 730	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	73 749	73 749
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 318

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	3 730	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	253 079
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	19 661

Kohustus emaettevõtja ees seisuga 31.12.11 koosneb laenukohustusest summas 102 000 eurot ja intressivõlast summas 3 730 eurot (lisa 10), 31.12.10 seisuga kohustus emaettevõtja ees puudub. Täiendav info laenukohustuse kohta on toodud lisa 9.

Kohustus teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja ees koosneb intressivõlast Baltic Property Trust Secura A/S (emaettevõtja emaettevõtte) ees, mis seisuga 31.12.11 on 73 749 (31.12.10 73 749) eurot.

Kohustus tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte BPTAM Estonia AS ees seisuga 31.12.11 puudub, seisuga 31.12.10 koosneb see võlast summas 259 ja viitvõlast summas 1 059 eurot.

Emaettevõttega seotud ostud sisaldavad endas intressikulu.

Teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete seotud kulu 2011. aastal puudub, 2010.aastal koosneb see Baltic Property Trust Secura A/S-i laenu intressikulust summas 253 079 eurot.

2011. aastal kulud tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte BPTAM Estonia AS-i kulud puuduvad, 2010.aastal koosnevad BPTAM Estonia AS-i kulud raamatupidamisteenuse kulust summas 9 427 eurot (lisa 4) ning juhtimisteenuse kulust summas 10 235 eurot (lisa 4).

Lisa 15 Negatiivne omakapital

Seisuga 31.detsember 2011.a. on ettevõtte omakapital negatiivne summas 563 326 eurot. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

OÜ BPTS Logistika emaettevõtja BPTS Estonia OÜ on otsustanud 2012. aastal ühendada oma kaks tütaretevõtet - OÜ BPTS Logistika ja OÜ BPTS Merimetsa. Ühinemise eesmärgiks on OÜ BPTS Logistika omakapitali positiivseks muutmine.

Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ettevõttele majandusraskusi 2012.aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Samuti on ettevõtte on saanud grupi emaettevõttelt Baltic Property Trust Secura A/S kinnituse, mille kohaselt on grupi emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

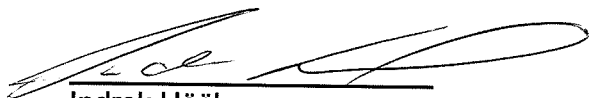
Date/kuupäev... 30.09.2012

Signature/allkiri... [signature]

KPMG, Tallinn

JUHATUSE ALLKIRJAD 2011 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame BPTS Logistika OÜ 2011.a. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Indrek Hääl
Juhatuse liige



Lina Mališauskaite
Juhatuse liige



Algirdas Jonas Vaitiekunas
Juhatuse liige

30.aprill 2012.a.



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ BPTS Logistika osanikule

Oleme auditeerinud OÜ BPTS Logistika raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ BPTS Logistika finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mittemõjutav asjaolu

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2011 oli ettevõtte netovara negatiivne. Äriscadustiku §176 kohaselt peab osanik antud olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisa 15.

Tallinn, 30. aprill 2012

Eero Kaup
Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt. 5, Tallinn 10117

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ BPTS Logistika (registrikood: 11096026) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Heli-Mall Savitski	Sisestaja	10.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 473 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366 638
Kokku	-3 106 642

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	315594	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BPTS Estonia OÜ	11017765	Rävala pst 5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40100 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6309420
Faks	+372 6309421
E-posti aadress	estonia@bptam.com