

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: BH Lincona OÜ

registrikood: 12127485

tänavatänu nimi, Hobujaama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6309420

faks: +372 6309421

e-posti aadress: estonia@bptre.com

veebilehe aadress: www.bptre.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	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	13
Lisa 6 Intressikulud	13
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Muud võlad	18
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 14 Osakapital	19
Lisa 15 Seotud osapooled	19
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

BH Lincona OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, kelle omanduses on Tallinnas, Kohila tn.2A/ Pärnu mnt.139A asuv mõtteline osa kinnistust.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks on tihenevas büroopindade konkrentsis säilitada stabiilne täituvus ning teenindada olemasolevad võtmeüürnikud läbi dünaamilise koostöö.

BH Lincona OÜ 2019.a. realiseerimise netokäive oli 1 481 368 (2018.a. 1 368 786) eurot. 2019. aastal oli ettevõtte puhaskasum 1 492 268 (2018.a. 1 787 585) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (tuh eur)	1 481	1 369
Tulu muutus = ((müügitulu 2019 - müügitulu 2018)/müügitulu 2018) x 100	8,2%	0,2%
Brutokasumi määr = (brutokasum/müügitulu) x 100	89,8%	91,1%
Puhaskasum (tuh eur)	1 492	1 788
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised	3,04	0,92

Ettevõtte tegevuse eesmärk on säilitada üüripindade täituvus ja saavutada investeerijate poolt oodatav investeeringu tootlus.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõukulu ei planeerita. Juhatus koosneb 3 liikmest ning juhatuse liikmetele 2019.a. tasu ei makstud.

Juhatus liige
Janek Hintsov

Juhatus liige
Aušra Stankevicienė

Juhatus liige
Tarmo Karotam

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 481 368	1 368 786	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-151 636	-122 276	3
Brutokasum (-kahjum)	1 329 732	1 246 510	
Üldhalduskulud	-65 039	-72 366	4
Muud äritulud	531 251	916 495	5
Ärikasum (kahjum)	1 795 944	2 090 639	
Intressikulud	-300 812	-300 326	6
Muud finantstulud ja -kulud	-2 864	-2 728	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 492 268	1 787 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 492 268	1 787 585	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 492 268	1 787 585	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	-29 077	-113 318	13
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-29 077	-113 318	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 463 191	1 674 267	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	518 617	79 657	
Nõuded ja ettemaksed	44 958	60 218	8
Kokku käibevarad	563 575	139 875	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	17 820 000	17 170 000	9
Kokku põhivarad	17 820 000	17 170 000	
Kokku varad	18 383 575	17 309 875	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	185 255	151 712	11
Kokku lühiajalised kohustised	185 255	151 712	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 674 617	11 126 728	10
Eraldised	142 395	113 318	13
Kokku pikaajalised kohustised	10 817 012	11 240 046	
Kokku kohustised	11 002 267	11 391 758	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	14
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	-142 395	-113 318	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 028 685	4 241 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 492 268	1 787 585	
Kokku omakapital	7 381 308	5 918 117	
Kokku kohustised ja omakapital	18 383 575	17 309 875	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 795 944	2 090 639	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-531 034	-916 495	5
Kokku korrigeerimised	-531 034	-916 495	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 260	-2 206	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-14 612	5 777	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 265 558	1 177 715	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-118 966	-203 505	9
Laekunud intressid	24	18	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-118 942	-203 487	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-455 000	-1 814 955	
Makstud intressid	-252 656	-291 721	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-707 656	-1 108 676	
Kokku rahavood	438 960	-134 448	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79 657	214 105	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	438 960	-134 448	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	518 617	79 657	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	250	0	4 241 100	4 243 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 787 585	1 787 585
Muutused reservides	0	0	-113 318	0	-113 318
31.12.2018	2 500	250	-113 318	6 028 685	5 918 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 492 268	1 492 268
Muutused reservides	0	0	-29 077	0	-29 077
31.12.2019	2 500	250	-142 395	7 520 953	7 381 308

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BH Lincona OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandlusstandard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid (edaspidi RTJ).

BH Lincona OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr 2.

BH Lincona OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha lähendina kajastatakse bilansis ja 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse aruandekuupäeval 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.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sh. lunastustähtajani 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 ridadel:

- * "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 aruandekuupäeval 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".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

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

Tuletisinstrumentid

BH Lincona OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära Swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja aruandekuupäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära Swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele aruandekuupäeval.

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 riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel kui ka jooksvalt selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

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 akumulunud 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".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on aruandekuupäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kommunaalteenuste tulu kajastatakse netomeetodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ning 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 14.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BH Lincona OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 481 368	1 368 786
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 481 368	1 368 786
Kokku müügitulu	1 481 368	1 368 786
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 336 592	1 254 774
Kommunaalteenused jms.	144 776	114 012
Kokku müügitulu	1 481 368	1 368 786

Seisuga 31.12.2019.a. saadakse hoonete väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 1 415 113 (31.12.2018 2 435 156) eurot.

Mittekatkestatavaks rendilepinguks ei loeta selliseid sõlmitud rendi kokkuleppeid, mis sisaldavad klauslit, mille kohaselt on rentnikul õigus lõpetada rendi kokkulepe kuni kuue kuulise etteteatamise ajaga. Mittekatkestatavate rendilepingute puhul eeldatakse konservatiivselt, et rendi kokkulepe lõpeb esimesel lepingu katkestamise võimalusel.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 9.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Valveteenus	7 390	7 733	
Koristusteenus	34 363	32 477	
Kindlustus	8 093	8 548	
Maamaks	10 125	10 125	
Hoolduskulud	91 665	63 366	
Muud hoone ülalpidamiskulud	0	27	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	151 636	122 276	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Juriidilised kulud	3 311	9 650
Auditeerimiskulud	6 575	6 250
Kinnisvara hindamise kulud	1 750	1 750
Raamatupidamisteenus	53 189	49 667
Maaklerteenus	0	4 836
Muud teenused	214	213
Kokku üldhalduskulud	65 039	72 366

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	531 034	916 495	9
Muud	217	0	
Kokku muud äritulud	531 251	916 495	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	300 812	300 326	10
Kokku intressikulud	300 812	300 326	

Intressikulu laenudelt sisaldab 2019. aastal 166 769 (2018.a. 172 298) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 15).

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulud	24	18
Muud finantskulud	-2 888	-2 746
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 864	-2 728

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 114	43 114	0	0
Ostjatelt laekumata arved	43 114	43 114	0	0
Muud nõuded	1	1	0	0
Intressinõuded	1	1	0	0
Ettemaksed	1 843	1 843	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 843	1 843	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 958	44 958	0	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	53 498	53 498	0	0
Ostjatelt laekumata arved	53 498	53 498	0	0
Ettemaksed	6 720	6 720	0	0
Tulevaste perioodide kulud	6 720	6 720	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 218	60 218	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	16 050 000
Ostud ja parendused	203 505
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	916 495
31.12.2018	17 170 000
Ostud ja parendused	118 966
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	531 034
31.12.2019	17 820 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 336 592	1 254 774
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-151 636	-122 276

Sensitiivsusanalüüs							
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	7,34%	7,59%	7,84%	8,09%	8,34%	8,59%	8,84%
6,75%	19 900 000	19 540 000	19 180 000	18 840 000	18 510 000	18 180 000	17 860 000
7,00%	19 500 000	19 150 000	18 810 000	18 480 000	18 150 000	17 830 000	17 520 000
7,25%	19 140 000	18 800 000	18 460 000	18 140 000	17 820 000	17 510 000	17 200 000
7,50%	18 800 000	18 460 000	18 140 000	17 820 000	17 510 000	17 200 000	16 900 000
7,75%	18 480 000	18 150 000	17 830 000	17 520 000	17 220 000	16 920 000	16 630 000
8,00%	18 180 000	17 860 000	17 550 000	17 240 000	16 940 000	16 650 000	16 370 000
8,25%	17 900 000	17 590 000	17 280 000	16 980 000	16 690 000	16 400 000	16 120 000

Seisuga 31.12.2019 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu eksperdi kinnisvaraettevõtte Newsec Valuations EE OÜ hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit kümne aasta peale ning järgmisi sisendeid:

- vakantsusmäär 5-10% aastas;
- diskontomäär 8,09%;
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,5%;
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1,8%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 531 034 (2018.a. 916 495) eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5). Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on aruandeaastal 1 336 592 (2018.a. 1 254 774) eurot (lisa 2) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on aruandeaastal 151 636 (2018.a. 122 276) eurot (lisa 3).

Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 10).

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
*AS SEB Pank	7 188 295	0	7 188 295	0	1,40%+6k Euribor	EUR	31.12.2022	
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-8 678	0	-8 678	0		EUR	31.12.2022	
Baltic Horizon Fund	3 495 000	0	0	3 495 000	4,50%	EUR	31.12.2026	15
Pikaajalised laenud kokku	10 674 617	0	7 179 617	3 495 000				
Laenukohustised kokku	10 674 617	0	7 179 617	3 495 000				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
*AS SEB Pank	7 188 295	0	7 188 295	0	1,40%+6k Euribor	EUR	31.12.2022	
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-11 567	0	-11 567	0		EUR	31.12.2022	
Baltic Horizon Fund	3 950 000	0	0	3 950 000	4,50%	EUR	31.12.2026	15
Pikaajalised laenud kokku	11 126 728	0	7 176 728	3 950 000				
Laenukohustised kokku	11 126 728	0	7 176 728	3 950 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	17 820 000	17 170 000
Kokku	17 820 000	17 170 000

* Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Tallinnas Pärnu mnt.139A/Kohila 2A ja Pärnu mnt.139C asuvatele kinnistutele, hüpoteegisummaga 22 000 000 eurot AS SEB Pank kasuks. Kaaskoormatud on kinnistu aadressiga Paldiski mnt.80, Tallinn. Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 on 17 820 000 eurot (lisa 9).

Laenudega seotud intressikulud on toodud lisa 6.

Lisa 11 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	40 425	40 425	0	0	
Maksuvõlad	18 882	18 882	0	0	
Muud võlad	88 154	88 154	0	0	
Intressivõlad	83 605	83 605	0	0	12
Muud viitvõlad	4 549	4 549	0	0	
Deposiidid	37 794	37 794	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	185 255	185 255	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	53 117	53 117	0	0	
Maksuvõlad	21 541	21 541	0	0	
Muud võlad	39 260	39 260	0	0	
Intressivõlad	35 450	35 450	0	0	12
Muud viitvõlad	3 810	3 810	0	0	
Deposiidid	37 794	37 794	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	151 712	151 712	0	0	

Seisuga 31.12.2019 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 18 862 (2018.a. 21 524) ning saastetasust summas 20 (2018.a. 17) eurot.

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	83 605	83 605	0	0	
AS SEB Pank	7 868	7 868	0	0	11
Baltic Horizon Fund	75 737	75 737	0	0	11,15
Muud viitvõlad	4 549	4 549	0	0	11
Kokku muud võlad	88 154	88 154	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	35 450	35 450	0	0	
AS SEB Pank	6 482	6 482	0	0	11
Baltic Horizon Fund	28 968	28 968	0	0	11,15
Muud viitvõlad	3 810	3 810	0	0	11
Kokku muud võlad	39 260	39 260	0	0	

Lisa 13 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Intressi SWAP	142 395	113 318
Tuletisinstrumendid kokku	142 395	113 318

23. märtsil 2018 sõlmis ettevõtte AS-ga SEB Pank intressimäära swap lepingu kindlustamaks swap lepingu muutuva intressimäära kõikumisi tulevikus. Vastavalt lepingule toimub muutuva intressimäära, 6-kuu Euribor, vahetustehing fikseeritud intressimäära vastu. Intressimäära swap leping on kehtiv kuni 22. november 2022.

Intressimäära vahetustehingu tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse aluseks on AS-i SEB Pank noteering, mis seisuga 31.12.2019 oli -142 395 (2018.a. -113 318) eurot. Tuletisinstrumendi õiglase väärtus on kajastatud pikaajalise kohustisena.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2019.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 500 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks lubatud vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot. Ettevõtte tulumaks. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019.a. moodustab 7 520 953 (31.12.2018.a. 6 028 686) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 504 191 (2018.a. 1 205 737) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 6 016 762 (2018.a. 4 822 949) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.a.		

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Baltic Horizon Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 570 737	3 978 968

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	0	455 000	120 000	4,50%	EUR	31.12.2026

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	1 000 000	760 000	166 626	4,50%	EUR	31.12.2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	166 769	172 297

BH Lincona OÜ emaettevõtja on Baltic Horizon Fund (endise nimega BPT Baltic Opportunity Fund), mis on Eestis registreeritud lepinguline kinnisvarafond ja mida valitseb Northern Horizon Capital AS. Kuna fond ei ole juriidiline isik, siis hoiab Northern Horizon Capital AS BH Lincona OÜ osasid oma nimel ning fondi arvel.

Seisuga 31.12.2019 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 3 495 000 (31.12.2018 3 950 000) eurot (lisa 10) ning intressivõlast summas 75 737 (31.12.2018 28 968) eurot (lisa 12). 2019. aastal ettevõtte emaettevõtjalt laenu ei saanud (2018.a. 1 000 000 eurot). 2019. aastal tagastas ettevõtte emaettevõtjale laenu summas 455 000 (2018.a. 760 000) eurot.

Emaettevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid (lisa 6).

2019.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (Covid-19) levik maailmas ja Eestis on iseloomustanud 2020. aasta I kvartalit. Käsitlеме antud viiruspuhangut kui bilansipäeva järgset mitte korrigeerivat sündmust. Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest arengust on hetkel täpse kvantitatiivse hinnangu andmine viiruspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele raskendatud. Kogu mõju selgub pärast valitsuse toetusmeetmete lõplikku väljatöötamist. BH Lincona OÜ jälgib olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes on sellel sündmusel märkimisväärne negatiivne mõju ettevõtte 2020 tegevusele. BH Lincona OÜ rakendab kõiki vajalikke meetmeid, et kaitsta oma inimesi ja leevendada ohtu meie klientidele ja ettevõttele tervikuna.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2020

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI OJA	Sisestaja	29.04.2020
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	29.04.2020
JANEK HINTSOV	Juhatuse liige	29.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH Lincona OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH Lincona OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Eero Kaup
Vandeauditori number 459

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn
30.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	30.04.2020
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	30.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 028 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 492 268
Kokku	7 520 953
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 520 953
Kokku	7 520 953

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1481368	100.00%	Jah

Sidevahendid

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