

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ BPT Baltic Fund 1

registrikood: 12127485

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@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	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Muud ärikulud	12
Lisa 7 Intressikulud	13
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Muud võlad	16
Lisa 15 Eraldised	17
Lisa 16 Tuletisinstrumendid	17
Lisa 17 Osakapital	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ BPT Baltic Fund 1 on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, kelle omanduses on Tallinnas, Kohila tn.2A/ Pärnu mnt.139A asuv mõtteline osa kinnistust ning Pärnu mnt.139C asuv mõtteline osa kinnistust, millel paikneb ärihoone, kus on nii kaubandus- kui büroopinnad.

OÜ BPT Baltic Fund 1 2013.a. realiseerimise netokäive oli 1 318 112 (2012.a. 1 462 197) eurot. 2013. aastal oli ettevõtte puhaskasum 983 138 (2012.a. puhaskahjum 19 639) eurot.

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

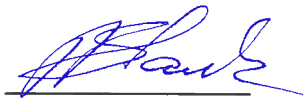
Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõu kulu ei planeerita. Juhatus koosneb 3 liikmest ning juhatuse liikmetele 2013.a. tasu ei makstud.



Juhatuses liige
Indrek Hääl



Juhatuses liige
Tarmo Karotam



Juhatuses liige
Aušra Stankeviciene

31. märts 2014.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 318 112	1 462 197	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-91 464	-95 629	3
Brutokasum (-kahjum)	1 226 648	1 366 568	
Üldhalduskulud	-67 631	-70 221	4
Muud äritulud	703 191	0	5
Muud ärikulud	0	-426 696	6
Ärikasum (kahjum)	1 862 208	869 651	
Intressikulud	-876 671	-887 060	7
Muud finantstulud ja -kulud	-2 399	-2 230	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	983 138	-19 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	983 138	-19 639	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	983 138	-19 639	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	122 071	-104 124	15,16
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	122 071	-104 124	
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 105 209	-123 763	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	85 572	151 964	
Nõuded ja ettemaksed	56 940	292 743	9
Kokku käibevara	142 512	444 707	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	16 050 000	15 330 000	10
Materiaalne põhivara	22 330	0	11
Kokku põhivara	16 072 330	15 330 000	
Kokku varad	16 214 842	15 774 707	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	156 000	156 000	12
Võlad ja ettemaksed	108 881	370 564	13
Eraldised	114 123	121 537	15,16
Kokku lühiajalised kohustused	379 004	648 101	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 606 680	14 888 000	12
Eraldised	50 896	165 553	15,16
Kokku pikaajalised kohustused	14 657 576	15 053 553	
Kokku kohustused	15 036 580	15 701 654	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	17
Muud reservid	-165 019	-287 090	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	357 643	377 282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	983 138	-19 639	
Kokku omakapital	1 178 262	73 053	
Kokku kohustused ja omakapital	16 214 842	15 774 707	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 862 208	869 651	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 360	0	11
Muud korrigeerimised	-699 104	426 696	10
Kokku korrigeerimised	-693 744	426 696	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	227 928	-154 903	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-286 002	21 818	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 110 390	1 163 262	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27 690	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 896	-166 696	10
Laekunud intressid	155	324	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-48 431	-166 372	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-276 000	-156 000	12
Makstud intressid	-852 351	-1 176 089	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 128 351	-1 332 089	
Kokku rahavood	-66 392	-335 199	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	151 964	487 163	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-66 392	-335 199	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 572	151 964	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	-182 966	377 282	196 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-104 124	-19 639	-123 763
31.12.2012	2 500	-287 090	357 643	73 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	122 071	983 138	1 105 209
31.12.2013	2 500	-165 019	1 340 781	1 178 262

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BPT Baltic Fund 1 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamiseseadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

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.

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 bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside 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 võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvaradest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas 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 bilansivälise varadena.

Interssitulu 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".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 278 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Muu inventari amortisatsiooninorm on 30% aastas.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodil kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglase 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.

Tuletisinstrumentid

OÜ BPT Baltic Fund 1 kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasel väärtusel lepingu sõlmimise kuupäeval ja bilansipäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse lemmisel tuginetakse pankade 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 riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste 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 akumulieerunud 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 kohustused

Bilansis kajastatakse eraldi juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 17.

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 äriplaneerimisele. Seotud osapooled on:

- * emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud),
- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,
- * osaühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 318 112	1 462 197
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 318 112	1 462 197
Kokku müügitulu	1 318 112	1 462 197
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 275 420	1 403 000
Kommunaalteenused jms.	42 692	59 197
Kokku müügitulu	1 318 112	1 462 197

Seisuga 31.12.2013.a. saadakse hoonete väljarentimisest mittekatestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 1 411 255 (31.12.2012 1 893 814) eurot.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 10.

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

	2013	2012
Valveteenus	8 738	7 246
Koristusteenus	28 025	19 722
Kindlustus	8 475	9 514
Maamaks	11 792	10 734
Hoolduskulud	32 782	46 104
Kommunikatsioonikulud	29	46
Muud hoone ülalpidamiskulud	1 623	2 263
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	91 464	95 629

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2013	2012
Juriidilised kulud	802	3 376
Auditeerimiskulud	3 669	4 119
Kinnisvara hindamise kulud	1 000	1 000
Raamatupidamisteenus	48 748	54 451
Maaklarteenus	4 079	4 336
Mitterealiseerunud projektide kulu	0	1 300
Muud teenused	3 973	1 639
Amortisatsioon	5 360	0
Kokku üldhalduskulud	67 631	70 221

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	699 104	0	10
Muud	4 087	0	
Kokku muud äritulud	703 191	0	

Lisa 6 Muud äriikulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-426 696	10
Kokku muud äriikulud	0	-426 696	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	876 671	887 060	12,18
Kokku intressikulud	876 671	887 060	

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	155	324
Muud finantstulud	-2 554	-2 554
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 399	-2 230

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

31.12.2013		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	53 436	53 436	0	0
Ostjatelt laekumata arved	53 436	53 436	0	0
Ettemaksed	3 504	3 504	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 504	3 504	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 940	56 940	0	0

31.12.2012		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	91 959	91 959	0	0
Ostjatelt laekumata arved	91 959	91 959	0	0
Muud nõuded	186 713	186 713	0	0
Viitlaekumised	186 713	186 713	0	0
Ettemaksed	14 071	14 071	0	0
Tulevaste perioodide kulud	14 071	14 071	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	292 743	292 743	0	0

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2011	15 590 000
Ostud ja parendused	166 696
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-426 696
31.12.2012	15 330 000
Ostud ja parendused	20 896
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	699 104
31.12.2013	16 050 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 318 112	1 462 197
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-91 464	-95 629

Seisuga 31.12.2013 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt kinnisvaraettevõtte Colliers International Advisors OÜ hinnangule. Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 699 104 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5). 2012.a. kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 426 696 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 6).

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	27 690	27 690
Amortisatsioonikulu	-5 360	-5 360
31.12.2013		
Soetusmaksumus	27 690	27 690
Akumuleeritud kulum	-5 360	-5 360
Jääkmaksumus	22 330	22 330

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 488 000	156 000	7 332 000	0	3,16	EUR	20.01.2016
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-5 320	0	-5 320	0	0	EUR	20.01.2016
**BPT Baltic Opportunity Fund	7 280 000	0	7 280 000	0	8,5	EUR	30.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	14 762 680	156 000	14 606 680				
Laenukohustused kokku	14 762 680	156 000	14 606 680				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 644 000	156 000	7 488 000	0	3,16	EUR	20.01.2016
**BPT Baltic Opportunity Fund	7 400 000	0	7 400 000	0	8,5	EUR	30.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	15 044 000	156 000	14 888 000	0			
Laenukohustused kokku	15 044 000	156 000	14 888 000	0			

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid Tallinnas, Pärnu mnt. 139A/Kohila 2A ja Pärnu mnt. 139C asuvatele kinnistutele summades 447 381 eurot, 7 714 136 eurot ja 1 138 483 eurot AS SEB Pank kasuks.

**Lisainformatsioon seotud osapoolte kohta on toodud lisas 18.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 567	47 567	0	0	
Maksuvõlad	18 567	18 567	0	0	
Muud võlad	34 424	34 424	0	0	
Intressivõlad	30 353	30 353	0	0	14
Muud viitvõlad	4 071	4 071	0	0	
Deposiidid	8 323	8 323	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 881	108 881	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	335 948	335 948	0	0	
Maksuvõlad	14 784	14 784	0	0	
Muud võlad	11 509	11 509	0	0	
Intressivõlad	6 033	6 033	0	0	14
Muud viitvõlad	5 476	5 476	0	0	
Deposiidid	8 323	8 323	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	370 564	370 564	0	0	

Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	30 353	30 353	0	0	
AS SEB Pank	6 267	6 267	0	0	12
BPT Baltic Opportunity Fund	24 086	24 086	0	0	12,18
Muud viitvõlad	4 071	4 071	0	0	
Kokku muud võlad	34 424	34 424	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	6 033	6 033	0	0	
AS SEB Pank	6 033	6 033	0	0	12
Muud viitvõlad	5 476	5 476	0	0	
Kokku muud võlad	11 509	11 509	0	0	

Lisa 15 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2012
Tuletisinstrument	182 966	104 124	287 090
Kokku eraldised	182 966	104 124	287 090

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2013
Tuletisinstrument	287 090	-122 071	165 019
Kokku eraldised	287 090	-122 071	165 019

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus on kajastatud omakapitalis. Info tuletisinstrumenti kohta on toodud lisa 16.

Lisa 16 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Intressi SWAP	165 019	287 090
Tuletisinstrumentid kokku	165 019	287 090

Seisuga 31.12.2013 oli OÜ BPT Baltic Fund 1-I intressimäära swap leping pikaajalise laenu intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 7 488 000 eurot.

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

Seisuga 31.12.2013 oli OÜ BPT Baltic Fund 1-I üks tuletistehing intressimäära riski maandamiseks, mille lõpptähtaeg on 2015. aastal ja baasintressiks on 1 kuu Euribor. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse aluseks on ASi SEB Pank noteering, mis seisuga 31.12.2013 oli -165 019 (31.12.12 -287 090) eurot. Tekkinud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument summas -165 019 eurot on 31.12.2013 seisuga kajastatud kohustusena, mis jaguneb lühiajaliseks kohustuseks summas 114 123 eurot ning pikaajaliseks kohustuseks summas 50 896 eurot.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2013.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 500 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osahingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks lubatud vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot.

Ettevõtte tulumaks.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a. moodustab 1 340 781 (31.12.2012.a. 357 643) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 281 564 (2012.a. 75 105) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 059 217 (2012.a. 282 538) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.a.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	BPT Baltic Opportunity Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

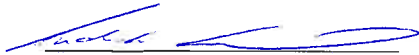
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	7 304 086	7 400 000
2013	Ostud	
Emaettevõtja	634 086	
2012	Ostud	
Emaettevõtja	639 483	

Seisuga 31.12.2013 koosnes kohustus emaettevõtja ees laenukohustusest summas 7 280 000 (31.12.2012 7 400 000) eurot ning intressivõlast summas 24 086 (31.12.2012 0) eurot (lisa 14). Täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisa 12. Emaettevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2013 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

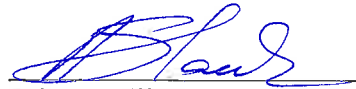
Käesolevaga kinnitame OÜ BPT Baltic Fund 1 2013. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Juhatuseliige
Indrek Hääl



Juhatuseliige
Tarmo Karotam



Juhatuseliige
Aušra Stankevičienė

Tallinn, 31.märts 2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ BPT Baltic Fund 1 osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ BPT Baltic Fund 1 raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeauditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

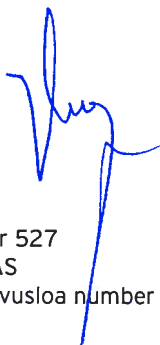
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ BPT Baltic Fund 1 finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 9. aprill 2014



Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	357 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	983 138
Kokku	1 340 781

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1275420	96.76%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	42692	3.24%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BPTAM Estonia AS	11025345	Rävala pst 5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

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