

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Newsec Property Management Estonia AS**registrikood: 12203487**

tänava/talu nimi, Hobujaama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6309420

faks: +372 6309421

e-posti aadress: estonia@bptre.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Müügitulu	9
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 4 Üldhalduskulud	9
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Muud äritulud	10
Lisa 7 Intressitulud	10
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Raha	11
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 13 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 14 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 15 Laenukohustised	16
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 17 Muud võlad	18
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 19 Aktsiakapital	18
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21

Tegevusaruanne

Newsec Property Management Estonia AS (endise nimega BPT Real Estate AS) kui ettevõtte, loodi 09.detsembril 2011.a. varahaldusettevõtteks, mille tegevusvaldkonnaks on kinnisvara teenuste pakkumine ärikinnisvarale (varahaldusteenus, haldamine, raamatupidamine).

Newsec Property Management Estonia AS-i peakontor asub Eesti Vabariigis ning ta omab tütarettevõtteid Eestis, Lätis ja Leedus. Kontsern on Balti riikides juhtiv kinnisvara varavalitsemisteenust pakkuv ettevõtte.

Ettevõtte 2022.a. müügitulu oli 466 604 (2021.a. 944 850) eurot ning kahjum 146 810 (2021.a. 1 580 575) eurot.

31. detsembril 2022.a. töötas ettevõttes kokku 6 (31.12.2021: 7) töötajat. Juhatus koosneb ühest liikmest. Nõukogu koosneb kolmest liikmest.

Newsec Property Management Estonia AS on kasvatanud hallatavat portfelli ja keskendub peamiselt kinnisvara- ja varahaldusteenuste pakkumisele. Lisateenustena osutatakse ärikinnisvara maakleriteenuseid Eestis ja Leedus. Samuti on arendatud tehingute nõustamisteenuseid üle Balti riikide. Ettevõtte peamiseks fookuseks on ning jääb ka edaspidi ärikinnisvara haldusteenuste osutamine nii era- kui ka äriklientidele.

Grupi tütarettevõtte Projector OÜ, milles omatav osaluse suurus on 51,02 protsenti, on samuti jätkanud teenuste laiendamist. Lisandunud on uusi teenuseid ning uusi ehitusobjekte igas Balti riigis. Projector OÜ on jätkuvalt Balti riikide juhtiv tehnilise due diligence teenuse pakkuja, osutatakse ka projektijuhtimise ning tehnilise järelevalve teenuseid.

Newsec Property Management Estonia AS alustas 2022. aastal tütarettevõtte BPT Real Estate SIA likvideerimisprotsessi. Likvideerimisprotsess viidi lõpule 2023. aastal. 20.juunil 2023.a. jõustus Läti Vabariigi Äriregistri otsus, mille kohaselt arvati ettevõtte Äriregistrist välja.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	466 604	944 850	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-77 465	-378 014	3
Brutokasum (-kahjum)	389 139	566 836	
Üldhalduskulud	-528 308	-1 929 011	4
Muud äritulud	3 198	-16	6
Ärikasum (kahjum)	-135 971	-1 362 191	
Intressitulud	1 370	9 145	7
Intressikulud	-23 784	-272 080	8
Muud finantstulud ja -kulud	11 575	44 551	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-146 810	-1 580 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-146 810	-1 580 575	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	112 372	63 488	10
Nõuded ja ettemaksed	154 899	236 831	11
Kokku käibevarad	267 271	300 319	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25 804	0	12
Materiaalsed põhivarad	0	1 315	13
Immateriaalsed põhivarad	40 793	125 657	14
Kokku põhivarad	66 597	126 972	
Kokku varad	333 868	427 291	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 000	3 401 000	15
Võlad ja ettemaksed	253 968	1 002 639	16
Kokku lühiajalised kohustised	273 968	4 403 639	
Kokku kohustised	273 968	4 403 639	
Omakapital			
Aksiikapital nimiväärtuses	26 317	26 317	19
Ülekurss	107 106	107 106	
Kohustuslik reservkapital	3 447	3 447	
Muud reservid	8 226 216	4 043 158	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 156 376	-6 575 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-146 810	-1 580 575	
Kokku omakapital	59 900	-3 976 348	
Kokku kohustised ja omakapital	333 868	427 291	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Newsec Property Management Estonia AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid (edaspidi RTJ).

Newsec Property Management Estonia AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2022.a. koostab Newsec Property Management Estonia AS konsolideerimata majandusaasta aruande. Vastavalt Raamatupidamise seaduse §29 punkti 5 kohaselt on ettevõtte vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest. Konsolideeritud majandusaasta aruande koostab ja esitab ettevõtte emaettevõtja. Põhiaruannete ja lisade võrdlusandmetena kajastuvad Newsec Property Management Estonia AS'i eraldiseisvad finantsandmed (toodud 2021.a. aruande lisades 17-20). Korrigeerimise tulemusena erinevad 2022 majandusaasta aruandes 2021.a. võrdlusandmed 2021 majandusaasta aruandes esitatud andmetest.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üliilikiidsetesse rahaturufondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

*Masinad ja seadmed 20-33%

*Muu materiaalne põhivara 30%

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat. Kasulike eluigade vahemikud immateriaalse põhivara gruppidele on järgmised:

*Firmaväärtus 10 aastat

*Arvutitarkvara 5 aastat

*Muu immateriaalne põhivara 5-20 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerumises edasiulatuvalt. Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väiksema võimaliku varadegrupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord allahinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldisi kajastatakse juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Äriseadustiku nõuetele tuleb majandusaastal kohustuslikku reservi kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reserv jõuab 1/10 aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservi võib kasutada kahjumi katmiseks või aktsiakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservist aktsionäridele makseid ei tehta.

Vabatahtlik reserv

Aktsionärid moodustasid vabatahtliku reservi, mida kasutatakse ettevõtte netovarale seaduses sätestatud nõuete täitmiseks, sealhulgas on võimalik seda kasutada aktsiakapitali suurendamiseks. Vabatahtlikku reservi võib teha rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid (sh

nõuete konverteerimise teel). Rahalised sissemaksed tuleb tasuda ettevõtte pangakontole. Vabatahtliku reservi lõpetamise korral võib selle tagastada sissemaks tegijale proportsionaalselt sissemaksetega, kui sissemaks tegija nõusolekul teisiti ei otsustata. Vabatahtlikust reservist võib teha väljamakseid üksnes juhul, kui väljamakse ei tingi ettevõtte netovara vähenemist allapoole õigusaktides sätestatud piirmäära. Õigus väljamaksetele tekib aktsionäride üldkoosoleku otsusega kinnitatud tingimustel ja korras.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuselepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemus (s.o tehinguga seotud tulud ja kulud) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega. Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatavat kasumit maksustatakse üldjuhul määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Alates 2019. aastast on võimalik teatud juhul dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat määra saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksusüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

Seotud osapooled

Newsec Property Management Estonia AS raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- *Omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- *Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- *Tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- *Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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. Aruandekuupäeva järgsed 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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	466 604	944 850
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	466 604	944 850
Kokku müügitulu	466 604	944 850
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	466 604	944 850
Kokku müügitulu	466 604	944 850

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Sisse ostetud haldusteenuse kulu	-18 906	-989
Raamatupidamisteenuse kulu	-1 937	0
Hooldusteenuse materjalide kulu	-7 749	-10 428
Sisse ostetud projektijuhtimisteenuse kulu	-17 721	-314 698
Sisse ostetud vahendus- ja nõustamisteenuse kulu	-31 152	-51 899
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-77 465	-378 014

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	-25 677	-39 017	
Transpordikulud	-46 410	-63 627	
Lähetuskulud	-9 780	-6 319	
Koolituskulud	-3 267	-3 452	
Tööjõukulud	-312 608	-558 396	5
Amortisatsioonikulu	-61 665	-1 287 015	
Muud	-27 879	84 515	
IT kulud	-24 421	-20 134	
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-16 601	-35 566	
Kokku üldhalduskulud	-528 308	-1 929 011	

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-235 613	-419 771
Sotsiaalmaksud	-76 995	-138 625
Kokku tööjõukulud	-312 608	-558 396
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	7

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	3 198	-16
Kokku muud äritulud	3 198	-16

Lisa 7 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	1 367	9 141
Muud intressitulud	3	4
Kokku intressitulud	1 370	9 145

Intressitulu laenudelt sisaldab 2022. aastal 1 367 (2021.a. 7 214) eurot tütarettevõtjatele antud laenu intressitulu (lisa 20).

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-23 784	-272 080
Kokku intressikulud	-23 784	-272 080

Intressikulu laenudelt sisaldab 2022. aastal 457 (2021.a. 0) eurot teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 20).

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Dividendid	11 575	44 551
Kokku muud finantstulud ja -kulud	11 575	44 551

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	112 372	63 488
Kokku raha	112 372	63 488

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	72 740	72 740	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	72 740	72 740	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 138	29 138	0	0	20
Laenunõuded	25 500	25 500	0	0	20
Muud nõuded	24 602	24 602	0	0	
Intressinõuded	773	773	0	0	20
Dividendinõuded	3 712	3 712	0	0	20
Viitlaekumised	20 117	20 117	0	0	
Ettemaksed	2 919	2 919	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 919	2 919	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	154 899	154 899	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	88 105	88 105	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	88 105	88 105	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	18 566	18 566	0	0	20
Laenunõuded	57 000	57 000	0	0	20
Muud nõuded	69 917	69 917	0	0	
Intressinõuded	9 258	9 258	0	0	20
Viitlaekumised	60 659	60 659	0	0	
Ettemaksed	3 243	3 243	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 954	1 954	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 289	1 289	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	236 831	236 831	0	0	

Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
302702539	BPT Real Estate UAB	Leedu	Kinnisvarahaldus	100	100
400036744473	BPT Real Estate SIA	Läti	Kinnisvarahaldus	100	100
11045626	Projector OÜ	Eesti	Ehitusjärelvalve	51.02	51.02

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
BPT Real Estate UAB	2 905	2 905
BPT Real Estate SIA	0	0
Projector OÜ	22 899	22 899
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	25 804	25 804

Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	48 588	48 588
Akumuleeritud kulum	-47 080	-47 080
Jääkmaksumus	1 508	1 508
Ostud ja parendused	1 557	1 557
Muud ostud ja parendused	1 557	1 557
Amortisatsioonikulu	-1 750	-1 750
31.12.2021		
Soetusmaksumus	50 145	50 145
Akumuleeritud kulum	-48 830	-48 830
Jääkmaksumus	1 315	1 315
Amortisatsioonikulu	-1 315	-1 315
31.12.2022		
Soetusmaksumus	50 145	50 145
Akumuleeritud kulum	-50 145	-50 145
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 14 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 037 389	0	6 037 389
Akumuleeritud kulum	-4 626 857	0	-4 626 857
Jääkmaksumus	1 410 532	0	1 410 532
Amortisatsioonikulu	-1 284 845	0	-1 284 845
Muud muutused	-30	0	-30
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 037 389	0	6 037 389
Akumuleeritud kulum	-5 911 732	0	-5 911 732
Jääkmaksumus	125 657	0	125 657
Amortisatsioonikulu	-59 929	-420	-60 349
Ümberliigitamised	-25 775	1 260	-24 515
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 037 389	2 100	6 039 489
Akumuleeritud kulum	-5 997 436	-1 260	-5 998 696
Jääkmaksumus	39 953	840	40 793

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Newsec Property Management LT UAB	20 000	20 000			3%	EUR	31.12.2022	20
Lühiajalised laenud kokku	20 000	20 000						
Laenukohustised kokku	20 000	20 000						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
BaltCap AS	3 301 000	3 301 000			8%	EUR	31.01.2022	
Rivea OU	100 000	100 000			8%	EUR	31.01.2022	
Lühiajalised laenud kokku	3 401 000	3 401 000						
Laenukohustised kokku	3 401 000	3 401 000						

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	172 677	172 677	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 118	13 118	0	0	
Võlad seotud osapooltele	730	730	0	0	20
Maksuvõlad	37 480	37 480	0	0	18
Muud võlad	29 963	29 963	0	0	
Intressivõlad	457	457	0	0	17,20
Muud viitvõlad	29 506	29 506	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	253 968	253 968	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	59 030	59 030	0	0	
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0	
Võlad seotud osapooltele	25 137	25 137	0	0	20
Maksuvõlad	17 392	17 392	0	0	18
Muud võlad	901 080	901 080	0	0	
Intressivõlad	858 719	858 719	0	0	17
Muud viitvõlad	42 361	42 361	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 002 639	1 002 639	0	0	

Lisa 17 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	457	457	0	0	
Newsec Property Management LT UAB	457	457	0	0	16,20
Muud viitvõlad	29 506	29 506	0	0	16
Kokku muud võlad	29 963	29 963	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	858 719	858 719	0	0	
BaltCap AS	828 609	828 609	0	0	16
Rivea OÜ	30 110	30 110	0	0	16
Muud viitvõlad	42 361	42 361	0	0	16
Kokku muud võlad	901 080	901 080	0	0	

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	177	0	353
Käibemaks	0	9 006	0	2 227
Üksikisiku tulumaks	0	9 758	0	5 130
Sotsiaalmaks	0	16 825	0	9 065
Kohustuslik kogumispension	0	512	0	237
Töötuskindlustusmaksed	0	1 202	0	380
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	37 480	0	17 392

Lisa 19 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	26 317	26 317
Aktsiate arv (tk)	26 317	26 317
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	UAB Newsec PAM Baltics
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Leedu Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	41 123	84 824	11
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 000	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 123	84 824	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 000	0	15
Kokku laenukohustised	20 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	730	0	16
Tütarettevõtjad	0	25 137	16
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	457	0	16,17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 187	25 137	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	224 000	10 000	177 000	57 000	7 214	7,11
Kokku antud laenud	224 000	10 000	177 000	57 000	7 214	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	57 000	5 300	36 800	25 500	1 367	7,11
Kokku antud laenud	57 000	5 300	36 800	25 500	1 367	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	20 000	0	20 000	457	8,15
Kokku laenukohustised	0	20 000	0	20 000	457	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	9 250	133 632
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 000	0
Kokku müüdud	24 250	133 632

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	90 348
Kokku ostetud	0	90 348

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Newsec Property Management Estonia AS alustas 2022. aastal tütarettevõtte BPT Real Estate SIA likvideerimisprotsessi. Likvideerimisprotsess viidi lõpule 2023. aastal. 20.juunil 2023.a. jõustus Läti Vabariigi Äriregistri otsus, mille kohaselt arvati ettevõtte Äriregistrist välja.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06 2023

Newsec Property Management Estonia AS (registrikood: 12203487) 01.01.2022 - 31.12.2022
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ugnius Meidus

Juhatuses liige


29.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 156 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-146 810
Kokku	-8 303 186

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 156 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-146 810
Kokku	-8 303 186

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	466604	100.00%	Jah

Sidevahendid

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