

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: BH CC Plaza OÜ

registrikood: 12399823

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Hobujaama tn 5

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6743200

e-posti aadress: estonia@nh-cap.com

veebilehe aadress: <https://www.baltichorizon.com/>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Muud võlad	12
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

BH CC Plaza OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, millele kuuluvad Tallinnas aadressil Hobujaama 5 ja Narva mnt.1 asuvad kinnistud, millel paiknevad ärihooned.

2023a ühinesid ettevõtted BH P80 OÜ ja BH CC Plaza OÜ.

BH CC Plaza OÜ 2023. aasta müügitulu oli 2 637 033 (2022a 2 647 987) eurot ja puhaskahjum oli 7 076 262 (2022: puhaskahjum 2 792 840) eurot. Kahjum tekkis peamiselt seetõttu, et kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus langes.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2023
Müügitulu (tuhandetes eurodes)	2 648	2 637
Müügitulu muutus = ((müügitulu 2023 – müügitulu 2022) / müügitulu 2022) x 100	18,7%	-0.4%
Brutokasumi määr = (brutokasum / müügitulu) x 100	87,2%	86.5%
Puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	-2 793	-7 076
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised	0,79	0,89

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid 173 446 euro võrra. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on piisav üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul ei teki probleeme lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Kinnisvara ja kaubanduse sektorite areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja -keskkonnaga. Ettevõtte tegevuses puudub oluline hooajalisus.

Ettevõtte äritegevusega seotud riskide juhtimine on oluline ja lahutamatu osa ettevõtte juhtimisest, selle aluseks on üldiselt aktsepteeritud raamatupidamisstandardite ja hea tava jälgimine ning ettevõtte sisemised regulatsioonid ja poliitikad. Riskide juhtimine üldisel tasandil sisaldab nende tuvastamist, mõõtmist ning kontrollimist. Peamine roll riskide juhtimisel ja riskiprotseduuride kinnitamisel on ettevõtte juhatusel.

Ettevõtte tegevuse eesmärk on hoida rendipindade kõrget täitumuse määra ja saavutada investorite poolt oodatav investeeringute tootlus. Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele 2023. aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	493 372	1 035 763	
Nõuded ja ettemaksed	140 683	280 206	2
Kokku käibevarad	634 055	1 315 969	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	81 203	81 554	7
Nõuded ja ettemaksed	45 050	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	33 050 000	41 100 000	3
Kokku põhivarad	33 176 253	41 181 554	
Kokku varad	33 810 308	42 497 523	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	516 000	17 198 735	4
Võlad ja ettemaksed	291 501	290 754	5
Kokku lühiajalised kohustised	807 501	17 489 489	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 836 068	14 011 740	4
Võlad ja ettemaksed	35 576	31 290	5
Kokku pikaajalised kohustised	19 871 644	14 043 030	
Kokku kohustised	20 679 145	31 532 519	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	16 324 037	11 288 554	
Muu omakapital	2 500	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 878 138	2 466 540	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 076 262	-2 792 840	
Kokku omakapital	13 131 163	10 965 004	
Kokku kohustised ja omakapital	33 810 308	42 497 523	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 637 033	2 647 987	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-354 807	-337 707	10
Brutokasum (-kahjum)	2 282 226	2 310 280	
Üldhalduskulud	-184 836	-289 545	11
Muud äritulud	8 542	0	
Muud ärikulud	-8 089 442	-3 395 910	13
Ärikasum (kahjum)	-5 983 510	-1 375 175	
Intressikulud	-1 149 809	-1 407 706	14
Muud finantstulud ja -kulud	57 057	-9 959	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 076 262	-2 792 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 076 262	-2 792 840	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on esitatud ettevõtte peamised arvestuspõhimõtted ja hindamiselused.

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.

Raha

Raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Raha ja raha ekvivalentide hulka kuuluvad kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, ning kuni 3- kuulised tähtajalised deposiidid.

Finantsinvesteeringud

Tuletisinstrumentid

BH CC Plaza OÜ kasutab tuletisinstrumente – intressi ülemmäära optsoone, et maandada intressimäärade muutusest tingitud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt soetusmaksumuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja pärast esmast kajastamist hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber õiglasesse väärtusesse. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressi ülemmäära optsooni õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade aruandekuupäeva noteeringutele. Ettevõtte dokumenteerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte hindab nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel kui ka jooksvalt seda, 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. Õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivset osa kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel „Intressitulud“ või „Intressikulud“. Omakapitalis akumuleerunud summad liigitatakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“ või „Intressitulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja see liigitatakse ümber kasumiaruandesse siis, kui prognoositud tulevikutehing on toimunud. Kui prognoositud tulevikutehingu toimumist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum liigitatakse kohe ümber kasumiaruandesse kirjele „Intressitulud“ või „Intressikulud“.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sh. lunastustähtajani hoitavaid finantsvarasid, kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad nõuded hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on langenud allapoole nende bilansilist väärtust. Nõuete allahindlused 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 sissenõudmine on muutunud lootusetuks, siis kantakse see maha ja selle üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Intressitulu

nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real „Finantstulud“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusust kasusaamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes vastavalt ridadel „Muud äritulud“ ja „Muud ärikulud“.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on nende eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real „Intressikulud“. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

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. 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 maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest).

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena 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.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel lähtutakse eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BH CC Plaza 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 emattevõtte 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 valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

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

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või nad on sama isiku (või selle isiku lähedase pereliikme) valitseva mõju all);

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

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

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

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emattevõtte juhtkonna liige (või tema lähedane pereliige) omab valitsevat või olulist mõju;

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

Seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel võetakse arvesse ka suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad kõik olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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 tulemusi, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	106 361	106 361	0
Ostjatelt laekumata arved	106 361	106 361	0
Ettemaksed	79 372	34 322	45 050
Tulevaste perioodide kulud	27 746	27 746	0
Muud makstud ettemaksed	51 626	6 576	45 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 733	140 683	45 050
	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	147 694	147 694	0
Ostjatelt laekumata arved	147 694	147 694	0
Muud nõuded	106 532	106 532	0
Viitlaekumised	106 532	106 532	0
Ettemaksed	25 980	25 980	0
Tulevaste perioodide kulud	25 980	25 980	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	280 206	280 206	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	44 214 000
Ostud ja parendused	281 873
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 395 873
31.12.2022	41 100 000
Ostud ja parendused	39 429
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-8 089 429
31.12.2023	33 050 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 286 589	2 256 219
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-495 302	-337 707

Seisuga 31.12.2023 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringu väärtust vastavalt sõltumatu kinnisvaraeksperti hindamise tulemustele. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit, 10 aasta pikkust prognoosiperioodi ning järgmisi sisendeid:

Coca-Cola Plaza: DCF-meetodi jaoks kasutati järgmist sisendit.

Diskontomäär 8,6%
 Üüri kasv p.a. 0,0% - 7,1%
 Pikaajaline vakantsus 2,0% - 5,0%
 Väljumise kapitalisatsioonimäär 7,0%
 Keskmine üür (EUR/m²) 11,7

Postimaja : DCF meetodi jaoks kasutati järgmist sisendit.

Diskontomäär 8,6%
 Üüri kasv p.a. 0,0% - 7,1%
 Pikaajaline vakantsus 2,0%-5,0%
 Väljumise kapitalisatsioonimäär 7,0%
 Keskmine üür (EUR/m²) 14,0

Vara hinnanguline turuväärtus hindamise kuupäeval (31.12.2023) on diskonteeritud rahavoo meetodil arvatud 33 050 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 4).

Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest summas 8 089 429 eurot (2022: kahjum summas 3 395 873 eurot) on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 13))

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
*AS Swedbank	16 727 000	516 000	16 211 000		1,75% + 6M Euribor	EUR	12.02.2026	
AS Swedbank laenu lepingutasu	-6 066	0	-6 066			EUR		
Baltic Horizon Fund	3 631 134	0	3 631 134		4.5%	EUR	01.01.2027	15
Pikaajalised laenud kokku	20 352 068	516 000	19 836 068					
Laenukohustised kokku	20 352 068	516 000	19 836 068					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
*AS Swedbank	17 200 000	17 200 000			1,38% + 6M Euribor	EUR	12.02.2023	
AS Swedbank laenu lepingutasu	-1 265	-1 265				EUR	12.02.2023	
Lühiajalised laenud kokku	17 198 735	17 198 735						
Pikaajalised laenud								
Baltic Horizon Fund	14 011 740	0	14 011 740		4.5%	EUR	31.12.2026	15
Pikaajalised laenud kokku	14 011 740	0	14 011 740					
Laenukohustised kokku	31 210 475	17 198 735	14 011 740					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	33 050 000	41 100 000
Kokku	33 050 000	41 100 000

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Narva mnt.1/Hobujaama tn. 5 Tallinn, hüpoteegisummaga 37 994 000 eurot AS-i Swedbank kasuks.

Laenudega seotud intressikulud on esitatud lisas 14. Emaettevõtja Baltic Horizon Fundi antud laenu on kirjeldatud lisas 15.

2023a tehti vabatahtlikku reservkapitali mitterahaline sissemakse summas 5 000 000 eurot, kus laenukohustis ja intressikohustis konverteeriti omakapitali.

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid 173 446 euro võrra. 2023. aasta veebruaris pikendas ettevõtte AS-ilt Swedbank saadud laenu. Laenu pikendamise lepingu kohaselt makstakse laenu tagasi kuni 12. veebruarini 2026 igakuiste osamaksetega. Ülejäänud summa tasutakse viimasel maksepäeval. Intressimäär on 1,75% aastas, millele lisandub 6 kuu Euribor.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on piisav üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul ei teki probleeme lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud

lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	84 889	84 889	0	
Maksuvõlad	35 575	35 575	0	
Muud võlad	91 220	91 220	0	
Intressivõlad	91 220	91 220	0	6,15
Saadud ettemaksed	115 393	79 817	35 576	
Tulevaste perioodide tulud	71 378	71 378	0	
Muud saadud ettemaksed	44 015	8 439	35 576	
Kokku võlad ja ettemaksed	327 077	291 501	35 576	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	102 470	102 470	0	
Maksuvõlad	31 919	31 919	0	
Muud võlad	129 938	129 938	0	
Intressivõlad	69 486	69 486	0	6,15
Muud viitvõlad	60 452	60 452	0	
Saadud ettemaksed	57 717	26 427	31 290	
Tulevaste perioodide tulud	26 247	26 247	0	
Muud saadud ettemaksed	31 470	180	31 290	
Kokku võlad ja ettemaksed	322 044	290 754	31 290	

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	91 220	91 220	0	5
AS Swedbank	50 126	50 126	0	5
Baltic Horizon Fund	41 094	41 094	0	5
Kokku muud võlad	91 220	91 220	0	5

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	69 486	69 486	0	5
AS Swedbank	20 130	20 130	0	5
Baltic Horizon Fund	49 356	49 356	0	5
Muud viitvõlad	60 452	60 452	0	5
Kokku muud võlad	129 938	129 938	0	5

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Varad	Varad
Intressi ülemmäära (CAP) optsioon	81 203	81 554
Tuletisinstrumendid kokku	81 203	81 554

2023. aasta juulis sõlmis ettevõtte intressi ülemmäära (CAP) optsiooni lepingu, mille aluseks oli 2018. aasta aprillis sõlmitud finantstehingute üldleping. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused on kajastatud ettevõtte omakapitalis. Intressi ülemmäär on 3%. Ujuvat intressi ülemmäära makstakse vaid siis, kui vastav ujuv määr (6 kuu Euribor) on kõrgem kui intressi ülemmäär.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2023 koosnes ettevõtte osakapital ühest 2 500 euro suuruse nimiväärtusega osast, mis moodustas 100% osuühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas -3 198 124 (31.12.2022: -326 300) eurot.

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne, mis tähendab, et ettevõtte ei olnud jaotamata kasumit, mida dividendidena välja maksta.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 637 033	2 647 987
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 637 033	2 647 987
Kokku müügitulu	2 637 033	2 647 987
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	2 286 589	2 256 219
Kommunaalteenused jms.	350 444	391 768
Kokku müügitulu	2 637 033	2 647 987

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Valveteenus	96 630	74 377
Koristusteenus	83 963	81 039
Kindlustus	19 946	12 637
Maamaks	47 156	47 157
Hoolduskulud	93 737	104 503
Muud hoone ülalpidamiskulud	13 375	17 994
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	354 807	337 707

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Juriidilised kulud	23 481	31 191
Auditeerimiskulud	10 069	7 484
Kinnisvara hindamise kulud	4 850	8 050
Haldus- ja raamatupidamisteenus	151 148	176 757
Muud teenused	7 413	306
Maaklerteenus	-14 515	63 780
Turunduskulud	2 390	1 977
Kokku üldhalduskulud	184 836	289 545

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	25 622
Sotsiaalmaksud	0	8 594
Kokku tööjõukulud	0	34 216

2023a töötajad puudusid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	8 089 429	3 395 873	3
Muud	13	37	
Kokku muud ärikulud	8 089 442	3 395 910	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	1 149 809	1 407 706	15
Kokku intressikulud	1 149 809	1 407 706	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	41 094	49 356
Kokku laenukohustised	41 094	49 356

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	3 631 134	14 011 740
Kokku laenukohustised	3 631 134	14 011 740

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	25 250 000	11 238 260	14 011 740	1 115 457
Kokku laenukohustised	25 250 000	11 238 260	14 011 740	1 115 457
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	14 011 740	10 380 606	3 631 134	324 340
Kokku laenukohustised	14 011 740	10 380 606	3 631 134	324 340

BH CC Plaza OÜ emaettevõtja on Baltic Horizon Fund, mis on Eestis registreeritud lepinguline kinnisvarafond, mida valitseb Northern Horizon Capital AS. Kuna fond ei ole juriidiline isik, siis hoiab Northern Horizon Capital AS BH CC Plaza OÜ osa oma nimel ning fondi arvel. Seisuga 31.12.2023 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 3 631 134 (31.12.2022: 14 011 740) eurot (lisa 4) ning intressikohustisest summas 41 094 (31.12.2022: 49 356) eurot (lisa 6). 2023. aastal ainuosaniku otsusel suurendati vabatahtlikku reservkapital läbi mitterahalise sissemakse, kus laenukohustis ja intressikohustis konverteeriti omakapitali, reservi suurendati 5 000 000 euro võrra (2022a suurendati 11 250 000 euro võrra).

Täiendav informatsioon laenukohustiste kohta on esitatud lisas 4, võlad ja ettemaksed lisas 5 ja intressikulud lisas 14.

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansi päeva ei olnud olulisi sündmusi, mis võiks aruande andmeid mõjutada.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AUŠRA STANKEVICIENE	Management board member	27.06.2024
TARMO KAROTAM	Management board member	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH CC Plaza OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH CC Plaza OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkneb oluliselt 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 arvamus 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
28.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	28.06.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	28.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 878 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 076 262
Kokku	-3 198 124

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	2637033	100.00%	Jah