

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: BH CC Plaza OÜ

registrikood: 12399823

tänavatalu nimi, Hobujaama tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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
Koondkasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Laenukohustised	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 6 Muud võlad	15
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Muud äritulud	16
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 12 Üldhalduskulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	18
Lisa 15 Intressikulud	18
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

BH CC Plaza OÜ 2022. aasta müügitulu oli 2 647 987 (2021: 2 229 500) eurot ja puhaskahjum oli 2 792 840 (2021: puhaskasum 555 294) eurot. Kahjum tekkis peamiselt seetõttu, et kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus langes.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (tuhandetes eurodes)	2 648	2 230
Müügitulu muutus = ((müügitulu 2021 – müügitulu 2020) / müügitulu 2020) x 100	18,7%	-3,5%
Brutokasumi määr = (brutokasum / müügitulu) x 100	87,2%	87,4%
Puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	-2 793	555
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised	0,08	1,50

AS-ilt Swedbank saadud laen seisuga 31.12.2022 on esitatud lühiajaliste kohustiste hulgas. 2023. aasta veebruaris pikendas ettevõtte laenu 12. veebruarini 2026. Juhtkonna hinnangul suudab ettevõtte täita laenu pikendamise lepingust tulenevad kohustused.

Ettevõtte ainuosanik kiitis 30.01.2023 heaks ettevõtte poolt 21.12.2022 sõlmitud ühinemislepingu kontserniettevõtte BH P80 OÜ omandamiseks. Ühinemine viiakse eeldatavasti lõpule 2023. aastal.

Ettevõtte tegevuse eesmärk on hoida rendipindade kõrget täitumuse määra ja saavutada investorite poolt oodatav investeeringute tootlus. Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele 2022. aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 035 763	2 591 388	
Nõuded ja ettemaksed	280 206	170 125	2
Kokku käibevarad	1 315 969	2 761 513	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	81 554	0	7
Kinnisvarainvesteeringud	41 100 000	44 214 000	3
Kokku põhivarad	41 181 554	44 214 000	
Kokku varad	42 497 523	46 975 513	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 198 735	0	4
Võlad ja ettemaksed	290 754	2 054 136	5
Kokku lühiajalised kohustised	17 489 489	2 054 136	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 011 740	42 438 615	4
Võlad ja ettemaksed	31 290	13 472	5
Kokku pikaajalised kohustised	14 043 030	42 452 087	
Kokku kohustised	31 532 519	44 506 223	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	11 288 554	0	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 466 540	1 911 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 792 840	555 294	
Kokku omakapital	10 965 004	2 469 290	
Kokku kohustised ja omakapital	42 497 523	46 975 513	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 647 987	2 229 500	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-337 707	-279 998	11
Brutokasum (-kahjum)	2 310 280	1 949 502	
Üldhalduskulud	-289 545	-164 754	12
Muud äritulud	0	173 300	10
Muud ärikulud	-3 395 910	0	14
Ärikasum (kahjum)	-1 375 175	1 958 048	
Intressikulud	-1 407 706	-1 392 687	15
Muud finantstulud ja -kulud	-9 959	-10 067	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 792 840	555 294	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 792 840	555 294	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 792 840	555 294	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	38 554	0	7
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	38 554	0	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-2 754 286	555 294	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 375 175	1 958 048	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	3 395 873	-173 263	3
Kokku korrigeerimised	3 395 873	-173 263	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-191 635	-97 458	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	162 291	-91 048	
Kokku rahavood äritegevusest	1 991 354	1 596 279	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-281 873	-190 700	
Laekunud intressid	199	192	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-281 674	-190 508	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-100 000	0	
Makstud intressid	-3 165 305	-250 775	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 265 305	-250 775	
Kokku rahavood	-1 555 625	1 154 996	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 591 388	1 436 392	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 555 625	1 154 996	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 035 763	2 591 388	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	250	0	1 911 246	1 913 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	555 294	555 294
31.12.2021	2 500	250	0	2 466 540	2 469 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 792 840	-2 792 840
Muutused reservides	0	0	11 288 554	0	11 288 554
31.12.2022	2 500	250	11 288 554	-326 300	10 965 004

2022. aasta detsembris otsustas osanik suurendada ettevõtte vabatahtlikku reservi 11 250 000 euro võrra. Reservi suurendati nii, et tasaarvestati ainuosaniku nõue, mis tulenes ettevõttele antud laenust ja sellelt laenult kogunenud intressilt.

Muid reserve suurendas ka tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus summas 38 554 eurot. Täiendavat teavet vt lisadest 7, 8 ja 17.

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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid (edaspidi RTJ).

BH CC Plaza OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr 2. BH CC Plaza OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on esitatud ettevõtte peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

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 ja rahavoogude aruandes 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 õiglase 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 koheselt 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“. 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 tulevikutehing toimumist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum liigitatakse koheselt 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 „Finantskulud“. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtte on enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste summa ja realiseerumise aja hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on aruandekuupäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 maksumoodustab 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.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud lisas 8.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BH CC Plaza OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised 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 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 osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooliks 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 emaettevõtte 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	147 694	147 694
Ostjatelt laekumata arved	147 694	147 694
Muud nõuded	106 532	106 532
Viitlaekumised	106 532	106 532
Ettemaksed	25 980	25 980
Tulevaste perioodide kulud	25 980	25 980
Kokku nõuded ja ettemaksed	280 206	280 206
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	164 664	164 664
Ostjatelt laekumata arved	164 664	164 664
Ettemaksed	5 461	5 461
Tulevaste perioodide kulud	4 409	4 409
Muud makstud ettemaksed	1 052	1 052
Kokku nõuded ja ettemaksed	170 125	170 125

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	43 850 000
Ostud ja parendused	190 700
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	173 300
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 256 219	2 007 382
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-337 707	-279 998

Seisuga 31.12.2022 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu kinnisvaraeksperti Colliers International Advisors OÜ hindamise tulemustele. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit, viie aasta pikkust prognoosisperioodi ning järgmisi sisendeid:

- diskontomäär 7,9%
- rendihinna kasv aastas 0,6–10,0%
- pikaajaline vakantsuse määr 3,0%
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 6,3%
- keskmine rendihind (EUR/m²) 10,9

Laiendusõigusi, mida võeti arvesse Postimaja hoone kohta 2021. aasta detsembris koostatud hindamisaruandes, 2022. aasta detsembris teostatud hindamisel arvesse ei võetud. Hindajad ei võtnud laiendusõigusi arvesse ehituskulude ja võimaliku laiendusprojekti realiseerimise aja ebakindluse tõttu.

Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest summas 3 395 873 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 14) (2021: kasum summas 173 300 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 10)).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli aruandeaastal 2 256 219 (2021: 2 007 382) eurot ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 337 707 (2021: 279 998) eurot (lisa 11).

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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	0	4.5%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	14 011 740	0	14 011 740	0			
Laenukohustised kokku	31 210 475	17 198 735	14 011 740	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Baltic Horizon Fund	25 250 000	0	25 250 000	0	4.5%	EUR	31.12.2026
*AS Swedbank	17 200 000	0	17 200 000	0	1,38% + 6M Euribor	EUR	12.02.2023
AS Swedbank laenu lepingutasu	-11 385	0	-11 385	0		EUR	12.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	42 438 615	0	42 438 615	0			
Laenukohustised kokku	42 438 615	0	42 438 615	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	41 100 000	44 214 000
Kokku	41 100 000	44 214 000

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Narva mnt.1/Hobujaama tn. 5 Tallinn, hüpoteegisummaga 22 394 000 eurot AS-i Swedbank kasuks.

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 oli 41 100 000 eurot (lisa 3). Laenudega seotud intressikulud on esitatud lisa 15. Emaettevõtja Baltic Horizon Fundi antud laenu on kirjeldatud lisa 17.

2022. aasta detsembris otsustas ettevõtte ainuosanik – Baltic Horizon Fund – suurendada ettevõtte vabatahtlikku reservi 11 250 000 euro võrra. Selleks tehti osaline tasaarvestus nõudega, mis hõlmas ettevõttele antud laenu ja sellelt laenult kogunenud tasumata intressi.

Seisuga 31.12.2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid 16 173 520 euro võrra. 2023. aasta veebruarini 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. Juhtkonna hinnangul suudab ettevõtte täita kõik laenu pikendamise lepingust tulenevad kohustused.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		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
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

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	59 063	59 063	0
Võlad töövõtjatele	1 051	1 051	0
Maksuvõlad	15 806	15 806	0
Muud võlad	1 952 577	1 952 577	0
Intressivõlad	1 938 826	1 938 826	0
Muud viitvõlad	13 751	13 751	0
Saadud ettemaksed	39 111	25 639	13 472
Muud saadud ettemaksed	39 111	25 639	13 472
Kokku võlad ja ettemaksed	2 067 608	2 054 136	13 472

Seisuga 31.12.2022 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 31 912 ja tulumaksust summas 7 eurot (31.12.2021: 15 805) eurot.

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

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

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	1 938 826	1 938 826	0
Swedbank AS	13 187	13 187	0
Baltic Horizon Fund	1 925 639	1 925 639	0
Muud viitvõlad	13 751	13 751	0
Kokku muud võlad	1 952 577	1 952 577	0

Intressivõlga emattevõtjale Baltic Horizon Fund on kirjeldatud lisa 17.

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Varad	Varad
Intressi ülemmäära (CAP) optsioon	81 554	0
Tuletisinstrumendid kokku	81 554	0

2022. aasta juulis sõlmis ettevõtte intressi ülemmäära (CAP) optsiooni lepingu, mille aluseks oli 2018. aasta aprillis sõlmitud finantstehingute üldleping. Intressi ülemmäära optsioonipremia ehk hind on 43 000 eurot. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused on kajastatud ettevõtte omakapitalis (lisa 8). 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2022 koosnes ettevõtte osakapital ühest 2 500 euro suuruse nimiväärtusega osast, mis moodustas 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas -326 300 (31.12.2021: 2 466 540) eurot.

Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne, mis tähendab, et ettevõtte ei olnud jaotamata kasumit, mida dividendidena välja maksta, ja seega ka maksimaalset võimalikku tulumaksukohustist (31.12.2021: maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa oli 493 308 eurot ja maksimaalne dividendidena väljamakstav summa oli 1 973 232 eurot).

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 647 987	2 229 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 647 987	2 229 500
Kokku müügitulu	2 647 987	2 229 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	2 256 219	2 007 382
Kommunaalteenused jms.	391 768	222 118
Kokku müügitulu	2 647 987	2 229 500

Seisuga 31.12.2022 moodustas mittekatkestatavate rendilepingute alusel tulevastel perioodidel minimaalselt laekuv kinnisvara renditulu 8 964 652 (31.12.2021: 5 501 813) eurot. Mittekatkestatavaks ei loeta selliseid rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mille kohaselt on rentnikul õigus lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamise tähtajaga. Mittekatkestatavate rendilepingute puhul eeldatakse konservatiivselt, et rentnik kasutab lepingu katkestamise õigust esimesel võimalusel.

Kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse kohta on esitatud informatsioon lisas 3.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	173 300
Kokku muud äritulud	0	173 300

KKinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kohta on esitatud informatsioon lisas 3.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021
Valveteenus	74 377	76 935
Koristusteenus	81 039	65 957
Kindlustus	12 637	7 340
Maamaks	47 157	36 958
Hoolduskulud	104 503	92 065
Muud hoone ülalpidamiskulud	17 994	743
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	337 707	279 998

Vaata ka lisa 3.

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	394
Juriidilised kulud	31 191	7 808
Auditeerimiskulud	7 484	7 225
Kinnisvara hindamise kulud	8 050	5 200
Haldus- ja raamatupidamisteenus	176 757	139 314
Muud teenused	306	2 077
Maaklarteenus	63 780	1 121
Turunduskulud	1 977	1 615
Kokku üldhalduskulud	289 545	164 754

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	25 622	25 410
Sotsiaalmaksud	8 594	8 249
Kokku tööjõukulud	34 216	33 659
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 395 873	0	3
Muud	37	0	
Kokku muud ärikulud	3 395 910	0	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	1 407 706	1 392 687	17
Kokku intressikulud	1 407 706	1 392 687	

Intressikulu laenudelt sisaldab 2022. aastal 1 115 457 (2021: 1 152 031) euro ulatuses emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 4).

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-37
Intressitulud	199	192
Muu finantskulu	-10 158	-10 222
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-9 959	-10 067

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Baltic Horizon Fund
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	49 356	1 925 639
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 356	1 925 639

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	14 011 740	25 250 000
Kokku laenukohustised	14 011 740	25 250 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	
Emaettevõtja	25 250 000	25 250 000	1 152 031	
Kokku laenukohustised	25 250 000	25 250 000	1 152 031	

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

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 31.12.2022 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 14 011 740 (31.12.2021: 25 250 000) eurot (lisa 4) ning intressikohustisest summas 49 356 (31.12.2021: 1 925 639) eurot (lisa 6). 2022. aasta detsembris otsustas ettevõtte ainuosanik – Baltic Horizon Fund – suurendada ettevõtte vabatahtlikku reservi 11 250 000 euro võrra. Selleks tehti osaline tasaarvestus nõudega, mis hõlmas ettevõttele antud laenu ja sellelt laenult kogunenud tasumata intressi.

Täiendav informatsioon laenukohustiste kohta on esitatud lisa 4.

Vt ka omakapitali muutuste aruannet.

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

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. Juhtkonna hinnangul suudab ettevõtte täita kõik laenu pikendamise lepingust tulenevad kohustused.

Ettevõtte ainuosanik kiitis 30.01.2023 heaks ettevõtte poolt 21.12.2022 sõlmitud ühinemislepingu kontserniettevõtte BH P80 OÜ omandamiseks. Ühinemine viiakse eeldatavasti lõpule 2023. aastal.

2023. aastal on tehtud sissemaks vabatahtlikku reservkapitali ainuosanikule kuuluva nõude tasaarvestamise teel summas 5 000 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AUŠRA STANKEVICIENE	Management board member	20.06.2023
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	20.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH CC Plaza OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH CC Plaza OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 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 arvamust. 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 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
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
20.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	20.06.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	20.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 466 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 792 840
Kokku	-326 300
Katmine	
Kokku	-326 300

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	2647987	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 6743200
E-mail address	estonia@nh-cap.com
Website address	https://www.baltichorizon.com/