

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: BH CC Plaza OÜ

registrikood: 12399823

tänavatalu nimi, Hobujaama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6309420

e-posti aadress: estonia@bptre.com

veebilehe aadress: www.bptre.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Muud ärikulud	13
Lisa 7 Intressikulud	13
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Muud võlad	18
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

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

BH CC Plaza OÜ 2020.a. realiseerimise netokäive oli 2 311 005 (2019.a. 2 921 300) eurot. 2020. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 3 683 591 (2019.a. puhaskasum 1 196 892) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (tuh eur)	2 311	2 921
Tulu muutus = ((müügitulu 2020 - müügitulu 2019)/müügitulu 2019)x100	-20,9%	6,8%
Brutokasumi määr = (brutokasum/müügitulu) x 100	88,1%	89,3%
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	-3 684	1 197
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised	1,50	1,87

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

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõu kulu ei planeerita. Juhatus koosneb 3 liikmest ning juhatuse liikmetele 2020.a. tasu ei makstud.

Juhatusel liige
Juraté Gaspariuniené

Juhatusel liige
Aušra Stankevicienė

Juhatusel liige
Tarmo Karotam

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 311 005	2 921 300	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-274 907	-313 285	3
Brutokasum (-kahjum)	2 036 098	2 608 015	
Üldhalduskulud	-155 257	-134 555	4
Muud äritulud	0	108 311	5
Muud ärikulud	-4 183 528	0	6
Ärikasum (kahjum)	-2 302 687	2 581 771	
Intressikulud	-1 370 883	-1 374 656	7
Muud finantstulud ja -kulud	-10 021	-10 223	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 683 591	1 196 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 683 591	1 196 892	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 683 591	1 196 892
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	0	-8 270
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	0	-8 270
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-3 683 591	1 188 622

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 436 392	1 181 370	
Nõuded ja ettemaksed	72 859	89 751	9
Kokku käibevarad	1 509 251	1 271 121	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	43 850 000	47 510 000	10
Kokku põhivarad	43 850 000	47 510 000	
Kokku varad	45 359 251	48 781 121	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 007 532	680 159	12
Kokku lühiajalised kohustised	1 007 532	680 159	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 428 495	42 503 375	11
Võlad ja ettemaksed	9 228	0	12
Kokku pikaajalised kohustised	42 437 723	42 503 375	
Kokku kohustised	43 445 255	43 183 534	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	14
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 594 837	4 397 945	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 683 591	1 196 892	
Kokku omakapital	1 913 996	5 597 587	
Kokku kohustised ja omakapital	45 359 251	48 781 121	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 302 687	2 581 771	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	4 183 528	-108 311	5,6
Kokku korrigeerimised	4 183 528	-108 311	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 892	284 344	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	93 941	-103 040	12
Kokku rahavood äritegevusest	1 991 674	2 654 764	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-523 528	-481 689	10
Laekunud intressid	99	81	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-523 429	-481 608	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-85 000	-597 000	15
Makstud intressid	-1 128 223	-1 140 780	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 213 223	-1 737 780	
Kokku rahavood	255 022	435 376	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 181 370	746 178	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	255 022	435 376	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-184	8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 436 392	1 181 370	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	250	8 270	4 397 945	4 408 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 196 892	1 196 892
Muutused reservides	0	0	-8 270	0	-8 270
31.12.2019	2 500	250	0	5 594 837	5 597 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-3 683 591	-3 683 591
31.12.2020	2 500	250	0	1 911 246	1 913 996

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

BH 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 välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sh. lunastustähtajani hoitavad finantsvarad, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- * "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muu äritegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Finantskohustised

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

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

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

Tuletisinstrumentid

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

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel kui ka jooksvalt selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumuleerunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kommunaalteenuste tulu kajastatakse netomeetodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ja 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 14.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BH 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 kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

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

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

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

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

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

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

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

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 311 005	2 921 300
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 311 005	2 921 300
Kokku müügitulu	2 311 005	2 921 300
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	2 081 035	2 701 238
Kommunaalteenused jms.	229 970	220 062
Kokku müügitulu	2 311 005	2 921 300

Seisuga 31.12.2020.a. saadakse hoone väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 8 514 017 (2019.a. 11 144 324) eurot.

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

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 10.

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

	2020	2019	Lisa nr
Valveteenus	74 245	80 086	
Koristusteenus	71 594	95 983	
Kindlustus	7 937	10 206	
Maamaks	26 321	26 321	
Hoolduskulud	94 805	99 206	
Muud hoone ülalpidamiskulud	5	1 483	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	274 907	313 285	10

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2020	2019
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	5 095
Juriidilised kulud	21 684	10 836
Auditeerimiskulud	7 421	7 640
Kinnisvara hindamise kulud	3 150	3 150
Haldus- ja raamatupidamisteenus	103 583	86 896
Muud teenused	790	466
Maaklarteenus	0	20 472
Mitterealiseerunud projektide kulud	18 629	0
Kokku üldhalduskulud	155 257	134 555

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	108 311	10
Kokku muud äritulud	0	108 311	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 183 528	0	10
Kokku muud ärikulud	4 183 528	0	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	1 370 883	1 374 656	11
Kokku intressikulud	1 370 883	1 374 656	

Intressikulu laenudelt sisaldab 2020. aastal summas 1 155 749 (2019.a. 1 168 876) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 15).

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-184
Intressitulud	99	81
Muu finantskulu	-10 120	-10 120
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-10 021	-10 223

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	62 708	62 708
Ostjatelt laekumata arved	62 708	62 708
Ettemaksed	10 151	10 151
Tulevaste perioodide kulud	10 151	10 151
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 859	72 859
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	62 116	62 116
Ostjatelt laekumata arved	62 116	62 116
Ettemaksed	27 635	27 635
Tulevaste perioodide kulud	27 635	27 635
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 751	89 751

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	46 920 000
Ostud ja parendused	481 689
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	108 311
31.12.2019	47 510 000
Ostud ja parendused	523 528
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 183 528
31.12.2020	43 850 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 081 035	2 701 238
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-274 907	-313 285

Sensitiivsusanalüüs Hobujaama tn.5, Tallinn							
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär

	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%
6,75%	15 800 000	15 520 000	15 240 000	14 970 000	14 710 000	14 450 000	14 200 000
7,00%	15 490 000	15 220 000	14 950 000	14 690 000	14 430 000	14 180 000	13 930 000
7,25%	15 210 000	14 940 000	14 680 000	14 420 000	14 170 000	13 920 000	13 680 000
7,50%	14 940 000	14 680 000	14 420 000	14 170 000	13 930 000	13 690 000	13 450 000
7,75%	14 690 000	14 440 000	14 180 000	13 940 000	13 700 000	13 460 000	13 240 000
8,00%	14 460 000	14 210 000	13 960 000	13 720 000	13 490 000	13 260 000	13 030 000
8,25%	14 240 000	13 990 000	13 750 000	13 520 000	13 290 000	13 060 000	12 840 000
Sensitiivsusanalüüs Narva mnt.1, Tallinn							
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%
6,80%	28 600 000	27 790 000	27 050 000	26 370 000	25 750 000	25 180 000	24 640 000
7,05%	28 190 000	27 400 000	26 680 000	26 010 000	25 410 000	24 840 000	24 320 000
7,30%	27 790 000	27 010 000	26 310 000	25 660 000	25 070 000	24 520 000	24 010 000
7,55%	27 400 000	26 640 000	25 950 000	25 320 000	24 740 000	24 210 000	23 710 000
7,80%	27 020 000	26 280 000	25 610 000	24 990 000	24 420 000	23 900 000	23 410 000
8,05%	26 650 000	25 930 000	25 270 000	24 660 000	24 110 000	23 600 000	23 120 000
8,30%	26 280 000	25 580 000	24 940 000	24 350 000	23 810 000	23 310 000	22 840 000

Seisuga 31.12.2020 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu hindaja kinnisvaraettevõtte Newsec Valuations EE OÜ hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit kümne aasta peale ning järgmisi sisendeid:

- vakantsusmäär 2% Hobujaama tn.5, Tallinn,
- vakantsusmäär 2%-5% Narva mnt.1, Tallinn,
- diskontomäär 8,75% Hobujaama tn.5, Tallinn,
- diskontomäär 7,55% Narva mnt.1, Tallinn,
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,50% Hobujaama tn.5, Tallinn,
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 6,00% Narva mnt.1, Tallinn,
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1,8% Hobujaama tn.5, Tallinn,
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1,8% Narva mnt.1, Tallinn.

Summas 4 360 000 eurot on kinnisvara investeeringute väärtuses tegemist planeeritava laienduse väärtusega aadressil Narva mnt.1 Tallinn, mis on samuti Newsec Valuations EE OÜ poolt hinnatud.

Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 4 183 528 eurot (2019.a. kasum 108 311, muu äritulu (lisa 5)) on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 6). Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on aruandeaastal 2 081 035 (2019.a. 2 701 238) eurot (lisa 2) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on aruandeaastal 274 907 (2019.a. 313 285) eurot (lisa 3). Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 11).

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
*Swedbank AS	17 200 000	0	17 200 000	0	1,38% + 6k Euribor	EUR	12.02.2023	
Swedbank AS laenu lepingutasu	-21 505	0	-21 505	0		EUR	12.02.2023	
Baltic Horizon Fund	25 250 000	0	0	25 250 000	4,50%	EUR	31.12.2026	15
Pikaajalised laenud kokku	42 428 495	0	17 178 495	25 250 000				
Laenukohustised kokku	42 428 495	0	17 178 495	25 250 000				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
*Swedbank AS	17 200 000	0	17 200 000	0	1,18% + 6k Euribor	EUR	12.02.2023	
Swedbank AS laenu lepingutasu	-31 625	0	-31 625	0		EUR	12.02.2023	
Baltic Horizon Fund	25 335 000	0	0	25 335 000	4,50%	EUR	31.12.2026	15
Pikaajalised laenud kokku	42 503 375	0	17 168 375	25 335 000				
Laenukohustised kokku	42 503 375	0	17 168 375	25 335 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	43 850 000	47 510 000
Kokku	43 850 000	47 510 000

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

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 on 43 850 000 eurot (lisa 10).

Laenudega seotud intressikulud on toodud lisa 7.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	76 603	76 603	0	
Maksuvõlad	22 026	22 026	0	
Muud võlad	792 864	792 864	0	
Intressivõlad	786 795	786 795	0	13
Muud viitvõlad	6 069	6 069	0	13
Saadud ettemaksed	125 267	116 039	9 228	
Muud saadud ettemaksed	125 267	116 039	9 228	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 016 760	1 007 532	9 228	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	75 662	75 662	0	
Maksuvõlad	37 515	37 515	0	
Muud võlad	550 109	550 109	0	
Intressivõlad	544 135	544 135	0	13
Muud viitvõlad	5 974	5 974	0	13
Saadud ettemaksed	16 873	16 873	0	
Tulevaste perioodide tulud	201	201	0	
Muud saadud ettemaksed	16 672	16 672	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	680 159	680 159	0	

Seisuga 31.12.2020 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 22 026 (2019.a. 37 515) eurot.

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	786 795	786 795	0	
Swedbank AS	13 187	13 187	0	12
Baltic Horizon Fund	773 608	773 608	0	12,15
Muud viitvõlad	6 069	6 069	0	12
Kokku muud võlad	792 864	792 864	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	544 135	544 135	0	
Swedbank AS	11 276	11 276	0	12
Baltic Horizon Fund	532 859	532 859	0	12,15
Muud viitvõlad	5 974	5 974	0	12
Kokku muud võlad	550 109	550 109	0	

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2020.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 500 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks lubatud vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot.

Ettevõtte tulumaks.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020.a. moodustab 1 911 246 (31.12.2019.a. 5 594 837) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 382 249 (2019.a. 1 118 967) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 528 997 (2019.a. 4 475 870) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.a.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	26 023 608	25 867 859

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	0	85 000	915 000	4,50%	EUR	31.12.2026

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	0	597 000	935 000	4,50%	EUR	31.12.2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	1 155 749	1 168 876

BH CC Plaza OÜ emaettevõtja on Baltic Horizon Fund, mis on Eestis registreeritud lepinguline kinnisvarafond ja mida valitseb Northern Horizon Capital AS. Kuna fond ei ole juriidiline isik, siis hoiab Northern Horizon Capital AS BH CC Plaza OÜ osasid oma nimel ning fondi arvel.

Seisuga 31.12.2020 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 25 250 000 (2019.a. 25 335 000) eurot (lisa 11) ning intressivõlast summas 773 608 (2019.a. 532 859) eurot (lisa 13). Aruandeaastal tagastas ettevõtte emaettevõtjale laenu summas 85 000 (2019.a. 597 000) eurot. Täiendav info laenukohustiste kohta on toodud lisa 11.

Emaettevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid (lisa 7).

2020.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei makstud.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses hakkas maailmas levima uus koroonaviirus (COVID-19), mis on oluliselt mõjutanud erinevate riikide, sh Balti riikide, ettevõtteid ja majandust. Viiruse levik muutis oluliselt BH CC Plaza OÜ ning Baltic Horizon Fundi (ettevõtte emaettevõtja, edaspidi Fond) tegevuskeskkonda ja avaldas negatiivset mõju ettevõtte ning Fondi nii 2020. aasta kui ka 2021. aasta majandustulemustele.

Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS on võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et hallata pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

2021. aastal oli Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmendi ja teiste rentnikega peetud kõnelustele võtnud vastu otsused mitmesuguste pandeemiaga seotud allahindluste tegemiseks. Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumispäärangud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus. Juhtkond saab regulaarselt teavet rentnike tegevuse ja COVID-19 seotud probleemide kohta.

Fondis on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid). Vajadusel toetab Fond BH CC Plaza OÜ'd rahaliselt, et ettevõtte saaks täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul 2021. aastal.

Investeeringud on osaliselt edasi lükatud (ümber)arendusprojektidesse, et tagada piisav kogus raha ja raha ekvivalente.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2021

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI OJA	Sisestaja	24.05.2021
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	24.05.2021
AUŠRA STANKEVICIENE	Board member	24.05.2021
Resolutsioon:	I hereby approve this annual report for submission.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH CC Plaza OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH CC Plaza OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 arvamusale.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

24.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	24.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 594 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 683 591
Kokku	1 911 246
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 911 246
Kokku	1 911 246

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2311005	100.00%	Jah

Sidevahendid

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