

12 -06- 2006

*ih*

Maire MÄE

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

### OÜ BPTS Logistika

Majandusaasta algus: 06.01.2005

Majandusaasta lõpp: 31.12.2005

Registrikood: 11096026

Aadress: Rävala pst.5  
10143, Tallinn  
Eesti Vabariik

Telefon: + 372 6309 420

Fax: + 372 6309 421

Interneti kodulehekülg: [www.balticpropertytrust.com](http://www.balticpropertytrust.com)

Põhitegevused:

- kinnisvara arendus;
- kinnisvara haldus;
- kinnisvara üürimine ja seonduvad konsultatsioonid.

12 -06- 2006

## **SISUKORD**

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| <i>JUHATUSE TEGEVUSARUANNE .....</i>                                 | 2  |
| <i>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....</i>                            | 3  |
| JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE ....                | 3  |
| KASUMIARUANNE.....                                                   | 4  |
| BILANSS .....                                                        | 5  |
| RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                                            | 6  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....                                   | 7  |
| LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....                           | 8  |
| Lisa 1    Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused .....       | 8  |
| Lisa 2    Ärikulud .....                                             | 11 |
| Lisa 3    Finantstulud ja -kulud .....                               | 11 |
| Lisa 4    Nõuded ja ettemaksed .....                                 | 11 |
| Lisa 5    Võlad ja ettemaksed .....                                  | 11 |
| Lisa 6    Pikaajalised võlakohustused .....                          | 12 |
| Lisa 7    Omakapital .....                                           | 12 |
| Lisa 8    Tehingud seotud osapooltega .....                          | 12 |
| <i>JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....</i> | 13 |

12 -06- 2006

## **JUHATUSE TEGEVUSARUANNE**

OÜ BPTS Logistika on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõte.

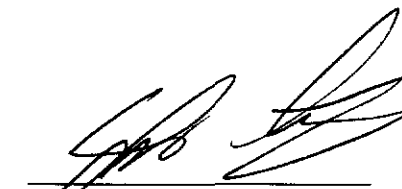
2005. aasta kesksed projektid olid jaotuskeskuse arendamine ja ärikinnisvara soetamine. Ettevõtte pidas mitmeid läbirääkimisi ja teostas vajalikke uuringuid nimetatud projektide elluviimiseks. Ärikinnisvara soetamisega seotud projekt ei õnnestunud. Teisele osapoolle on ostuprotsessiga kaasnenud kulude hüvitamiseks esitatud 50 000 EUR suurune nõue, mille teine osapool vaidlustas. 50% nimetatud nõudest on provioneeritud ning kantud koos muude ostuprotsessiga seotud kulutustega 2005.a. kahjumisse. Jaotuskeskuse arendamise projekti tulemus selgub 2006. aastal.

OÜ BPTS Logistika kandis 2005. aastal kahjumit 1 032 852 krooni.

2005. aastal ettevõttes ei olnud töötajaid ega seega ka palgakulu. Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest ning juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.



Juhatuses liige  
Meelis Liivak



Juhatuses liige  
Lars Christian Ohnemus

Tallinn, 31.märts 2006.a.

12 -06- 2006

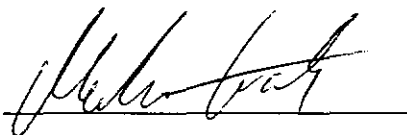
OÜ BPTS Logistika  
Majandusaasta aruanne 2005

## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

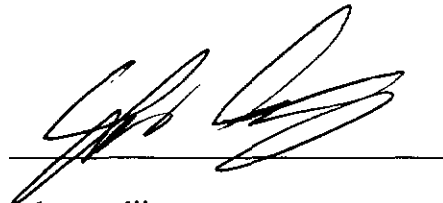
### **JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 12 esitatud raamatupidamiseaastaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ BPTS Logistika finantsseisundit, majandustulemit ja rahavoogusid,
3. OÜ BPTS Logistika on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatuse liige  
Meelis Liivak



Juhatuse liige  
Lars Christian Ohnemus

Tallinn, 31. märts 2006.a.

## KASUMIARUANNE

kroonides

II skeem

|                                    | 06.01.-31.12.2005.a. | Lisad |
|------------------------------------|----------------------|-------|
| Müügitulu                          | 0                    |       |
| <b>BRUTOKASUM</b>                  | <b>0</b>             |       |
| Ärikulud                           | -1 016 023           | 2     |
| <b>ÄRIKASUM</b>                    | <b>-1 016 023</b>    |       |
| Finantstulud ja -kulud             | -16 829              | 3     |
| <b>KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST</b> | <b>-1 032 852</b>    |       |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>     | <b>-1 032 852</b>    |       |

## BILANSS

kroonides

|                                       | 31.12.2005       | 6.01.2005     | Lisad    |
|---------------------------------------|------------------|---------------|----------|
| <b>VARAD</b>                          |                  |               |          |
| <b>Käibevara</b>                      |                  |               |          |
| Raha ja pangakontod                   | 160 924          | 40 000        |          |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 923 149          | 0             | 4        |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>1 084 073</b> | <b>40 000</b> |          |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    | <b>1 084 073</b> | <b>40 000</b> |          |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                  |               |          |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                  |               |          |
| Võlad ja ettemaksed                   | 1 059 896        | 0             | 5        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>1 059 896</b> | <b>0</b>      |          |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                  |               |          |
| Pikaajalised võlakohustused kokku     | 1 017 029        | 0             | 6        |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  | <b>1 017 029</b> | <b>0</b>      |          |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               | <b>2 076 925</b> | <b>0</b>      |          |
| <b>Omakapital</b>                     |                  |               |          |
| Osakapital                            | 40 000           | 40 000        |          |
| Aruandeaasta kasum                    | -1 032 852       | 0             |          |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               | <b>-992 852</b>  | <b>40 000</b> | <b>7</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>1 084 073</b> | <b>40 000</b> |          |

12 -06- 2006

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

|                                                 | 06.01.-31.12.2005 | Lisad |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------|
| <b>Rahavood äritegevuses</b>                    |                   |       |
| Aruandeaasta puhaskasum                         | -1 032 852        |       |
| Intressi tulu                                   | -198              | 3     |
| Intressi kulu                                   | 16 330            | 3     |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus              | -923 149          |       |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus          | 1 043 566         |       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>             | <b>-896 303</b>   |       |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                   |       |
| Saadud laenud                                   | 1 017 029         |       |
| Saadud intressid                                | 198               |       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>  | <b>1 017 227</b>  |       |
| <b>Rahavood kokku</b>                           | <b>120 924</b>    |       |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses      | 40 000            |       |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus               | 120 924           |       |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b> | <b>160 924</b>    |       |

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**  
(kroonides)

|                         | Osakapital    | Aruandeaasta<br>kasum | Kokku           |
|-------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| <b>6.01.2005</b>        | <b>40 000</b> | <b>0</b>              | <b>40 000</b>   |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0             | -1 032 852            | -1 032 852      |
| <b>31.12.2005</b>       | <b>40 000</b> | <b>-1 032 852</b>     | <b>-992 852</b> |

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 7.

12 -06- 2006

OÜ BPTS Logistika  
Majandusaasta aruanne 2005

## **LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

### **Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

#### ***Välisvaluuta arvestus***

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Eesti Panga 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.

#### ***Raha ja raha ekvivalendid***

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

#### ***Tulu kajastamine***

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

### ***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, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

### ***Nõuded***

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

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

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

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

Interssitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

### ***Finantskohustused***

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

### ***Ettevõtte tulu maksustamine***

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulutusi, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Kuni 31.detsembrini 2005.a väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 24/76 ning alates 1.jaanuarist 2006.a 23/77 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1.jaanuari 2009.a. väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksiteeri erinevusi varade ja kohustuste

12 -06- 2006

OÜ BPTS Logistika  
Majandusaasta aruanne 2005

maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### ***Kohustuslik reservkapital***

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

12 -06- 2006

OÜ BPTS Logistika  
Majandusaasta aruanne 2005

## Lisa 2 Ärikulud

| Üldkulud                              | 06.01.-31.12.2005 |
|---------------------------------------|-------------------|
| Juriidilised ja muud konsultatsioonid | 11 490            |
| Muud teenused                         | 3 927             |
| Raamatupidamisteenus                  | 9 600             |
| Mitterealiseerunud projektide kulu    | 991 005           |
| <b>Üldkulud kokku</b>                 | <b>1 016 023</b>  |

## Lisa 3 Finantstulud ja -kulud

|                                     | 06.01.-31.12.2005 |
|-------------------------------------|-------------------|
| Interssitulu                        | 198               |
| Intressikulu                        | -16 330           |
| Kahjum valuutakursi muutustest      | -697              |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b> | <b>-16 829</b>    |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

Antud real on kajastatud üks nõue, mis on esitatud ärikinnisvara soetamisega seotud teisele osapoolle vastavalt kokkuleppele.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

|                                        | 31.12.2005.a.    |
|----------------------------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                      | 605 915          |
| Intressivõlg teisele grupi ettevõtjale | 10 823           |
| Käibemaksuvõlg                         | 51 992           |
| Viitvõlg                               | 391 165          |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>       | <b>1 059 896</b> |

12 -06- 2006

OÜ BPTS Logistika  
Majandusaasta aruanne 2005

**Lisa 6 Pikaajalised võlakohustused**

|                                      | Laenu saldo | s.h.pika-<br>ajaline osa | Intressi-<br>määr | Makse-<br>tähtaeg |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2005.a.</b>                 |             |                          |                   |                   |
| Laen Baltic Property Trust Secura AS | 1 017 029   | 1 017 029                | 9,5%              | 2013.a.           |

**Lisa 7 Omakapital**

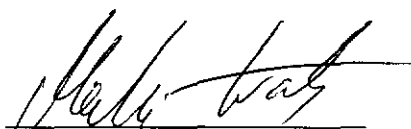
Seisuga 31.12.2005.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 40 000 kroonise nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks lubatud vastavalt 40 000 ja 160 000 krooni. 2005. aastal kandis ettevõtte kahjumit 1 32 852 krooni. Omakapitali Äriseadustikuga vastavusse viimiseks teeb juhatus ettepaneku katta 2005.a. kahjum emaettevõtja emaettevõtja osa laenu konverteerimisega osakapitaliks.

**Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega**

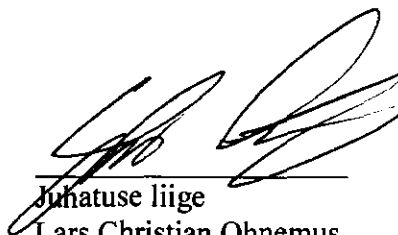
|                                                                                                               | <b>31.12.2005.a.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Baltic Property Trust Secura AS (emaettevõtja emaettevõtja) - intressivõlg                                    | 10 823               |
| Baltic Property Trust Secura AS (emaettevõtja emaettevõtja) -<br>laen tähtajaga 2013.a., intressimääraga 9,5% | 1 017 029            |
| <b>Kokku</b>                                                                                                  | <b>1 027 852</b>     |
| <b>Intressikulu</b>                                                                                           | <b>2005</b>          |
| Baltic Property Trust Secura AS (emaettevõtja emaettevõtja) - intressikulu                                    | 16 330               |
| <b>Kokku</b>                                                                                                  | <b>16 330</b>        |

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Käesolevaga kinnitame OÜ BPTS Logistika 2005.a. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Juhatuses liige  
Meelis Liivak



Juhatuses liige  
Lars Christian Ohnemus

Tallinn, 31. märts 2006.a.