

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ BPT Baltic Fund 1

registrikood: 12127485

tänava/talu nimi, Rävala pst 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6309420

faks: +372 6309421

e-posti aadress: estonia@bptam.com

veebilehe aadress: www.bptam.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 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Eraldised	16
Lisa 14 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

OÜ BPT Baltic Fund 1 on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõte, kelle omanduses on Tallinnas, Kohila tn.2A/ Pärnu mnt.139A asuv mõtteline osa kinnistust ning Pärnu mnt.139C asuv mõtteline osa kinnistust, millel paikneb ärihoone, kus on nii kaubandus- kui büroopinnad.

OÜ BPT Baltic Fund 1 2012.a. realiseerimise netokäive oli 1 462 197 (2011.a. 645 255) eurot. 2012. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 19 639 (2011.a. puhaskasum 377 282) eurot.

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 2012.a. tasu ei makstud.

Juhatuse liige
Indrek Hääl

Juhatuse liige
Lina Mališauskaite

Juhatuse liige
Tarmo Karotam

30. aprill 2013.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	1 462 197	645 255	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-95 629	-26 736	3
Brutokasum (-kahjum)	1 366 568	618 519	
Üldhalduskulud	-70 221	-38 467	4
Muud äritulud	0	194 451	5
Muud ärikulud	-426 696	0	6
Ärikasum (kahjum)	869 651	774 503	
Finantstulud ja -kulud	-889 290	-397 221	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 639	377 282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 639	377 282	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 639	377 282	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	-104 124	-182 966	13,14
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-104 124	-182 966	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-123 763	194 316	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	151 964	487 163	
Nõuded ja ettemaksed	292 743	140 393	8
Kokku käibevara	444 707	627 556	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 330 000	15 590 000	9
Kokku põhivara	15 330 000	15 590 000	
Kokku varad	15 774 707	16 217 556	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	156 000	156 000	10
Võlad ja ettemaksed	370 564	637 774	11
Eraldised	121 537	68 456	13,14
Kokku lühiajalised kohustused	648 101	862 230	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 888 000	15 044 000	10
Eraldised	165 553	114 510	13,14
Kokku pikaajalised kohustused	15 053 553	15 158 510	
Kokku kohustused	15 701 654	16 020 740	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Muud reservid	-287 090	-182 966	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	377 282	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 639	377 282	
Kokku omakapital	73 053	196 816	
Kokku kohustused ja omakapital	15 774 707	16 217 556	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	869 651	774 503	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	426 696	-194 385	9
Kokku korrigeerimised	426 696	-194 385	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-154 903	-129 966	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 818	342 713	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 163 262	792 865	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-166 696	-15 395 615	9
Laekunud intressid	324	221	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-166 372	-15 395 394	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 200 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-156 000	0	10
Makstud intressid	-1 176 089	-101 108	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-11 700	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 332 089	15 087 192	
Kokku rahavood	-335 199	484 663	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	487 163	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-335 199	484 663	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	151 964	487 163	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2011	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	377 282	377 282
Muutused reservides	0	-182 966	0	-182 966
31.12.2011	2 500	-182 966	377 282	196 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-104 124	-19 639	-123 763
31.12.2012	2 500	-287 090	357 643	73 053

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BPT Baltic Fund 1 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, 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 eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga 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 võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvaradest 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 ja ettemaksed

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".

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 bilansipäeval 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".

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".

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

Tuletisinstrumentid

OÜ BPT Baltic Fund 1 kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja bilansipäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse ledmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

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 koheselt 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 koheselt kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse 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 bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008.a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste 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 15.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- * emattevõtte (ning emattevõtte omanikud),
- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,
- * osahingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 462 197	645 255
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 462 197	645 255
Kokku müügitulu	1 462 197	645 255
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 403 000	630 519
Kommunaalteenused jms.	59 197	14 736
Kokku müügitulu	1 462 197	645 255

Seisuga 31.12.2012.a. saadakse hoonete väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 1 893 814 (31.12.2011 2 063 794) eurot.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 9.

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

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011
Valveteenus	7 246	2 788
Koristusteenus	19 722	7 816
Kindlustus	9 514	4 145
Maamaks	10 734	0
Hoolduskulud	46 104	11 371
Kommunikatsioonikulud	46	0
Muud hoone ülalpidamiskulud	2 263	616
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	95 629	26 736

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011
Juriidilised kulud	3 376	6 308
Auditeerimiskulud	4 119	4 100
Kinnisvara hindamise kulud	1 000	1 000
Raamatupidamisteenus	54 451	24 741
Maaklarteenus	4 336	0
Mitterealiseerunud projektide kulu	1 300	0
Muud teenused	1 639	2 318
Kokku üldhalduskulud	70 221	38 467

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	194 385	9
Muud	0	66	
Kokku muud äritulud	0	194 451	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-426 696	0	9
Kokku muud ärikulud	-426 696	0	

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Intressitulud	324	221	
Muud intressitulud	324	221	
Intressikulud	-887 060	-396 169	
Intressikulu laenu delt	-887 060	-396 169	10,17
Muud finantstulud ja -kulud	-2 554	-1 273	
Kokku finantstulud ja -kulud	-889 290	-397 221	

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	91 959	91 959	0	0
Ostjatelt laekumata arved	91 959	91 959	0	0
Muud nõuded	186 713	186 713	0	0
Viitlaekumised	186 713	186 713	0	0
Ettemaksed	14 071	14 071	0	0
Tulevaste perioodide kulud	14 071	14 071	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	292 743	292 743	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	47 883	47 883	0	0
Ostjatelt laekumata arved	47 883	47 883	0	0
Muud nõuded	78 455	78 455	0	0
Viitlaekumised	78 455	78 455	0	0
Ettemaksed	14 055	14 055	0	0
Tulevaste perioodide kulud	14 055	14 055	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 393	140 393	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2011	0
Ostud ja parendused	15 395 615
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	194 385
31.12.2011	15 590 000
Ostud ja parendused	166 696
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-426 696
31.12.2012	15 330 000

	2012	30.06.2011 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 462 197	645 255
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-95 629	-26 736

Seisuga 31.12.2012 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt kinnisvaraettevõtte Colliers International Advisors OÜ hinnangule. Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 426 696 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 6). 2011.a. kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 194 385 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5).

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 644 000	156 000	7 488 000	0	3,16	EUR	20.01.2016
**BPT Baltic Opportunity Fund	7 400 000	0	7 400 000	0	8,5	EUR	30.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	15 044 000	156 000	14 888 000	0			
Laenukohustused kokku	15 044 000	156 000	14 888 000	0			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 800 000	156 000	7 644 000	0	3,16	EUR	20.01.2016
**BPT Baltic Opportunity Fund	7 400 000	0	7 400 000	0	8,5	EUR	30.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	15 200 000	156 000	15 044 000	0			
Laenukohustused kokku	15 200 000	156 000	15 044 000	0			

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid Tallinnas, Pärnu mnt. 139A/Kohila 2A ja Pärnu mnt. 139C asuvatele kinnistutele summades 447 381 eurot, 7 714 136 eurot ja 1 138 483 eurot AS SEB Pank kasuks.

**Lisainformatsioon seotud osapoolte kohta on toodud lisas 17.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	335 948	335 948	0	0	
Maksuvõlad	14 784	14 784	0	0	
Muud võlad	11 509	11 509	0	0	12
Intressivõlad	6 033	6 033	0	0	
Muud viitvõlad	5 476	5 476	0	0	
Deposiidid	8 323	8 323	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	370 564	370 564	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	308 814	308 814	0	0	
Maksuvõlad	20 275	20 275	0	0	
Muud võlad	300 362	300 362	0	0	12
Intressivõlad	295 062	295 062	0	0	
Muud viitvõlad	5 300	5 300	0	0	
Deposiidid	8 323	8 323			
Kokku võlad ja ettemaksed	637 774	637 774	0	0	

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	6 033	6 033	0	0	
AS SEB Pank	6 033	6 033	0	0	10
Muud viitvõlad	5 476	5 476	0	0	
Kokku muud võlad	11 509	11 509	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	295 062	295 062	0	0	
AS SEB Pank	6 723	6 723	0	0	10
BPT Baltic Opportunity Fund	288 339	288 339	0	0	10,17
Muud viitvõlad	5 300	5 300	0	0	
Kokku muud võlad	300 362	300 362	0	0	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	30.06.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2011
Tuletisinstrumentid	0	182 966	182 966
Kokku eraldised	0	182 966	182 966

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2012
Tuletisinstrumentid	182 966	104 124	287 090
Kokku eraldised	182 966	104 124	287 090

Info tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 14.

Lisa 14 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Intressi SWAP	287 090	182 966
Tuletisinstrumentid kokku	287 090	182 966

Seisuga 31.12.2012 oli OÜ BPT Baltic Fund 1-l intressimäära swap leping pikaajalise laenu intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 7 644 000 eurot.

Intressimäära vahetustehingu tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Seisuga 31.12.2012 oli OÜ BPT Baltic Fund 1-l üks tuletistehing intressimäära riski maandamiseks, mille lõpptähtaeg on 2015. aastal ja baasintressiks on 1 kuu Euribor. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on ASi SEB Pank noteeringud, mis seisuga 31.12.2012 oli -287 090 (31.12.11 -182 966) eurot. 31.12.2011 seisuga oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks Markit Group Ltd. noteeringud. Tekkinud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument summas -287 090 eurot on 31.12.2012 seisuga kajastatud kohustusena, mis jaguneb lühiajaliseks kohustuseks summas 121 537 eurot ning pikaajaliseks kohustuseks summas 165 553 eurot.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2012.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 31.12.2012.a. moodustab 357 643 (31.12.2011.a. 377 282) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 75 105 (2011.a. 79 229) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 282 538 (2011.a. 298 053) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.a.		

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid ega seega palgakulu. Ka edaspidises tegevuses tööjõu kulu ei planeerita.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	BPT Baltic Opportunity Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	7 400 000	7 688 339

2012	Ostud
Emaettevõtja	639 483
30.06.2011 - 31.12.2011	Ostud
Emaettevõtja	288 339

Kohustus emaettevõtja ees koosneb laenukohustusest seisuga 31.12.2012 suuruses 7 400 000 eurot. Seisuga 31.12.2011 koosnes kohustus emaettevõtja ees laenukohustusest summas 7 400 000 eurot ning intressivõlast suuruses 288 339 eurot (lisa 12). Täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisa 10.

Emaettevõttega seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2013

OÜ BPT Baltic Fund 1 (registrikood: 12127485) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK HÄÄL	Juhatuse liige	17.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ BPT Baltic Fund 1 osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ BPT Baltic Fund 1 raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ BPT Baltic Fund 1 finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

20. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BPT Baltic Fund 1 (registrikood: 12127485) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	20.05.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	20.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	377 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 639
Kokku	357 643

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1403000	95.95%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	59197	4.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BPTAM Estonia AS	11025345	Rävala pst 5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

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