

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

Ärtnimi: OÜ BPT Baltic Fund 1

registrikood: 12127485

tänava/talu nimi, Rävala pst 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihntnumber: 10143

telefon: +372 6309420

faks: +372 6309421

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	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	13
Lisa 5 Muud äritulud	13
Lisa 6 Muud ärikulud	13
Lisa 7 Intressikulud	13
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Muud võlad	17
Lisa 15 Eraldised	18
Lisa 16 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 17 Osakapital	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ BPT Baltic Fund 1 on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, 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.

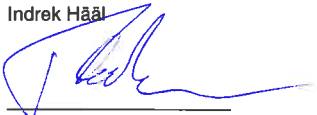
OÜ BPT Baltic Fund 1 2014.a. realiseerimise netokäive oli 1 134 784 (2013.a. 1 318 112) eurot. 2014. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 59 570 (2013.a. puhaskasum 983 138) eurot.

Ettevõtte tegevuse eesmärk on säilitada üüripindade täituvus ja saavutada investeerijate poolt oodatav investeeringu tootlus. 2015. aasta I kvartalis on ettevõtte planeeritud müüa Pärnu mnt.139C asuv mõtteline osa kinnistust.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõu kulu ei planeerita. Juhatus koosneb 3 liikmest ning juhatusel liikmetele 2014.a. tasu ei makstud.



Juhatusel liige
Indrek Hääl



Juhatusel liige
Tarmo Karotam

Juhatusel liige
Aušra Stankeviciene



..... veebruar 2015.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 134 784	1 318 112	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-103 335	-91 464	3
Brutokasum (-kahjum)	1 031 449	1 226 648	
Üldhalduskulud	-171 307	-67 631	4
Muud äritulud	0	703 191	5
Muud ärikulud	-46 904	0	6
Ärikasum (kahjum)	813 238	1 862 208	
Intressikulud	-870 306	-876 671	7
Muud finantstulud ja -kulud	-2 502	-2 399	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-59 570	983 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 570	983 138	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 570	983 138	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	105 070	122 071	15,16
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	105 070	122 071	
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	45 500	1 105 209	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	270 967	85 572	
Nõuded ja ettemaksed	125 497	56 940	9
Kokku käibevara	396 464	142 512	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	16 410 000	16 050 000	10
Materiaalne põhivara	0	22 330	11
Kokku põhivara	16 410 000	16 072 330	
Kokku varad	16 806 464	16 214 842	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 636 000	156 000	12
Võlad ja ettemaksed	713 519	108 881	13
Eraldised	59 949	114 123	15,16
Kokku lühiajalised kohustused	8 409 468	379 004	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 173 234	14 606 680	12
Eraldised	0	50 896	15,16
Kokku pikaajalised kohustused	7 173 234	14 657 576	
Kokku kohustused	15 582 702	15 036 580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	17
Muud reservid	-59 949	-165 019	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 340 781	357 643	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 570	983 138	
Kokku omakapital	1 223 762	1 178 262	
Kokku kohustused ja omakapital	16 806 464	16 214 842	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	813 238	1 862 208	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 330	5 360	11
Muud korrigeerimised	46 901	-699 104	10
Kokku korrigeerimised	69 231	-693 744	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 557	227 928	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 479	-286 002	13
Kokku rahavood äritegevusest	835 391	1 110 390	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-27 690	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-406 901	-20 896	10
Laekunud intressid	52	155	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-406 849	-48 431	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	200 000	0	12
Saadud laenude tagasimaksed	-156 000	-276 000	12
Makstud intressid	-287 147	-852 351	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-243 147	-1 128 351	
Kokku rahavood	185 395	-66 392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 572	151 964	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	185 395	-66 392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	270 967	85 572	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2012	2 500	-287 090	357 643	73 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	983 138	983 138
Muutused reservides	0	122 071	0	122 071
31.12.2013	2 500	-165 019	1 340 781	1 178 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-59 570	-59 570
Muutused reservides	0	105 070	0	105 070
31.12.2014	2 500	-59 949	1 281 211	1 223 762

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 17.

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 samased 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.

Interessitulu 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".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 278 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Muu inventari amortisatsiooninorm on 30% aastas.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodil kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglase 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 õiglase väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse lemmisel 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 riskimaandamisinstrumentide sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, 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. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumuliseerunud 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 eraldi juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldise 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.

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.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015 on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuni 31. detsember 2014 oli maksumääraks 21/79. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekis 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 17.

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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

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

Sündmused pärast bilansipäeva

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

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 134 784	1 318 112
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 134 784	1 318 112
Kokku müügitulu	1 134 784	1 318 112
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 083 207	1 275 420
Kommunaalteenused jms.	51 577	42 692
Kokku müügitulu	1 134 784	1 318 112

Seisuga 31.12.2014.a. saadakse hoonete väljarendimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 3 323 242 (31.12.2013 1 411 255) eurot.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 10.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Valveteenus	8 580	8 738
Koristusteenus	26 283	28 025
Kindlustus	7 588	8 475
Maamaks	11 792	11 792
Hoolduskulud	44 616	32 782
Kommunikatsioonikulud	1	29
Muud hoone ülalpidamiskulud	4 475	1 623
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	103 335	91 464

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Juriidilised kulud	6 499	802
Auditeerimiskulud	4 145	3 669
Kinnisvara hindamise kulud	1 000	1 000
Raamatupidamisteenus	37 430	48 748
Maaklerteenus	64 622	4 079
Mitterealiseerunud projektide kulu	15 865	0
Muud teenused	5 216	3 973
Amortisatsioon	7 700	5 360
Lootusetud võlad	28 830	0
Kokku üldhalduskulud	171 307	67 631

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	699 104	10
Muud	0	4 087	
Kokku muud äritulud	0	703 191	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	46 901	0	10
Muud	3	0	
Kokku muud ärikulud	46 904	0	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressikulu laenule	870 306	876 671	12,18
Kokku intressikulud	870 306	876 671	

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	52	155
Muud finantskulud	-2 554	-2 554
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 502	-2 399

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	38 485	38 485	0	0
Ostjatelt laekumata arved	67 315	67 315	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-28 830	-28 830	0	0
Muud nõuded	83 605	83 605	0	0
Viihlaekumised	83 605	83 605	0	0
Ettemaksed	3 407	3 407	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 407	3 407	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 497	125 497	0	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	53 436	53 436	0	0
Ostjatelt laekumata arved	53 436	53 436	0	0
Ettemaksed	3 504	3 504	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 504	3 504	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 940	56 940	0	0

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	15 330 000
Ostud ja parendused	20 896
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	699 104
31.12.2013	16 050 000
Ostud ja parendused	406 901
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-46 901
31.12.2014	16 410 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 134 784	1 318 112
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-103 335	-91 464

Seisuga 31.12.2014 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt kinnisvaraettevõtte Colliers International Advisors OÜ hinnangule. Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 46 901 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 6). 2013.a. kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 699 104 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5).

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	27 690	27 690
Amortisatsioonikulu	-5 360	-5 360
31.12.2013		
Soetusmaksumus	27 690	27 690
Akumuleeritud kulum	-5 360	-5 360
Jääkmaksumus	22 330	22 330
Amortisatsioonikulu	-7 700	-7 700
Muud muutused	-14 630	-14 630
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
**BPT Baltic Opportunity Fund	7 480 000	7 480 000			8,5%	EUR	30.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	7 480 000	7 480 000					
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 332 000	156 000	7 176 000	0	3,16%	EUR	20.01.2016
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-2 766	0	-2 766	0	0	EUR	20.01.2016
Pikaajalised laenud kokku	7 329 234	156 000	7 173 234				
Laenukohustused kokku	14 809 234	7 636 000	7 173 234				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 488 000	156 000	7 332 000	0	3,16%	EUR	20.01.2016
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-5 320	0	-5 320	0	0	EUR	20.01.2016
**BPT Baltic Opportunity Fund	7 280 000	0	7 280 000	0	8,5%	EUR	30.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	14 762 680	156 000	14 606 680				
Laenukohustused kokku	14 762 680	156 000	14 606 680				

* 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 18.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tamijatele	68 028	68 028	0	0	
Maksuvõlad	18 556	18 556	0	0	
Muud võlad	618 612	618 612	0	0	
Intressivõlad	613 512	613 512	0	0	14
Muud viitvõlad	5 100	5 100	0	0	
Deposiidid	8 323	8 323	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	713 519	713 519	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tamijatele	47 567	47 567	0	0	
Maksuvõlad	18 567	18 567	0	0	
Muud võlad	34 424	34 424	0	0	
Intressivõlad	30 353	30 353	0	0	14
Muud viitvõlad	4 071	4 071	0	0	
Deposiidid	8 323	8 323	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 881	108 881	0	0	

Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	613 512	613 512	0	0	
AS SEB Pank	6 436	6 436	0	0	13
BPT Baltic Opportunity Fund	607 076	607 076	0	0	13,18
Muud viitvõlad	5 100	5 100	0	0	
Kokku muud võlad	618 612	618 612	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	30 353	30 353	0	0	
AS SEB Pank	6 267	6 267	0	0	13
BPT Baltic Opportunity Fund	24 086	24 086	0	0	13,18
Muud viitvõlad	4 071	4 071	0	0	
Kokku muud võlad	34 424	34 424	0	0	

Lisa 15 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2013
Tuletisinstrument	287 090	-122 071	165 019
Kokku eraldised	287 090	-122 071	165 019
	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2014
Tuletisinstrument	165 019	-105 070	59 949
Kokku eraldised	165 019	-105 070	59 949

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus on kajastatud omakapitalis. Info tuletisinstrumenti kohta on toodud lisa 16.

Lisa 16 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Intressi SWAP	59 949	165 019
Tuletisinstrumentid kokku	59 949	165 019

29. septembril 2011 sõlmis ettevõtte SEB Pank ASiga intressimäära swap lepingu kindlustamaks muutuva intressimäära kõikumisi tulevikus. Vastavalt lepingule toimub muutuva intressimäära, 3-kuu Euribor, vahetustehing fikseeritud intressimäära vastu. Intressimäära swap leping on kehtiv kuni 22 juuni 2015. Tuletisinstrumentiga seotud maksed teostatakse eurodes.

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

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse aluseks on SEB Pank ASi noteering, mis seisuga 31.12.2014 oli -59 949 (31.12.13 -165 016) eurot. Tuletisinstrumenti õiglane väärtus on kajastatud lühiajalise kohustusena.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2014.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 31.12.2014.a. moodustab 1 281 211 (31.12.2013.a. 1 340 781) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 256 242 (2013.a. 281 564) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 024 969 (2013.a. 1 059 217) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.a.		

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Ėmaetvõtja	8 087 076	7 304 086

2014	Ostud
Ėmaetvõtja	632 990
2013	Ostud
Ėmaetvõtja	634 086

Seisuga 31.12.2014 koosnes kohustus emaeetvõtja ees laenukohustusest summas 7 480 000 (31.12.2013 7 280 000) eurot ning intressivõlast summas 607 076 (31.12.2013 24 086) eurot (lisa 14). Täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisa 12.

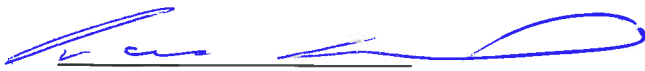
Ėmaetvõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

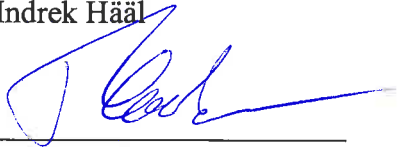
1. veebruaril 2015 allkirjastas Ettevõtte Emaettevõttega sõlmitud laenulepingu lisa, mille alusel kogu saadud laenu tagasimaksetähtaeg on 31. detsembril 2017.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2014 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame OÜ BPT Baltic Fund 1 2014. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Juhatuseliige
Indrek Hääl



Juhatuseliige
Tarmo Karotam



Juhatuseliige
Aušra Stankevičienė

Tallinn, 27. veebruar 2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ BPT Baltic Fund 1 osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ BPT Baltic Fund 1 raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeauditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ BPT Baltic Fund 1 finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 27. veebruar 2015



Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 340 781
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 570
Kokku	1 281 211

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1083207	95.45%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	51577	4.55%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Northern Horizon Capital AS	11025345	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

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