

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: BPT Real Estate AS

registrikood: 12203487

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@bptre.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 4 Materiaalne põhivara	15
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Laenukohustused	17
Lisa 8 Aktsiakapital	18
Lisa 9 Müügitulu	18
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 11 Kasutusrent	19
Lisa 12 Tööjõukulud	19
Lisa 13 Tulumaks	20
Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 15 Seotud osapooled	21
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	22
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

BPT Real Estate AS (endise nimega BPT Real Estate Services AS) kui ettevõtte loodi 09.detsembril 2011.a. varahaldusettevõttena, mille tegevusvaldkonnaks on kinnisvara teenuste pakkumine ärikinnisvarale (varahaldusteenus, haldamine, raamatupidamine).

BPT Real Estate AS-il on tütarettevõtted Lätis, Leedus ja Poolas ning peakontor asub Eestis. Ettevõtte on Balti riikides juhtiv kinnisvara varavalitsemisteenust pakkuv ettevõtte, mis haldab kokku ligi 1 000 000 m² kinnisvara ning üle 1 000 üürniku.

Ettevõtte 2014.a. konsolideeritud müügitulu oli 4 216 193 (2013.a. 3 673 700) eurot ning konsolideeritud kasum 876 605 (2013.a. 501 571) eurot.

Kontserni struktuur 31.12.2014.a.:

Emaettevõtte: Northern Horizon Capital A/S asukohaga Taani kuningriigis.

Tütarettevõtted:

1. BPT Real Estate SIA asukohaga Läti Vabariigis,
2. BPT Real Estate UAB asukohaga Leedu Vabariigis,
3. BPT Asset Management Sp.z.o.o. asukohaga Poola Vabariigis.

31.detsembril 2014.a. töötas kontsernis kokku 64 (31.12.2013: 69) töötajat, kelle tööjõukulud kokku olid 2 031 647 (2013.a. 2 030 034) eurot. Juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele maksti 2014.aastal tasusid kokku 101 169 (2013.a. 92 033) eurot. Nõukogu koosneb kolmest liikmest ning nõukogu liikmetele maksti 2014.a. tasusid summas 15 190 eurot (2013.a. 11 785).

2014.aasta oli ettevõtte stabiilne tegevusaasta ning keskenduti uute turgude uurimisele ning lisanduvate teenuste arendamisele.

2015.aastal on ettevõtte kasvu saavutamise strateegiaks sisenemine uutesse turgudesse ning just seetõttu asutatigi 03.veebruari 2015.aastal tütarettevõtte Venemaal. Lisaks on plaanis laienemine uutesse teenusvaldkondadesse läbi ettevõtete ostutehingute ning seetõttu on plaanis 2015.aastal rohkem investeerida rahalisi vahendeid ettevõtte arengusse.

Peamised finantssuhtarvud:		
	31.12.2014	31.12.2013
Lühivõlgade kattekordaja (current ratio)	2,45	1,39
Maksevalmiduse kordaja (cash ratio)	1,25	0,44
Müügikäibe puhasrentaablus (net profit margin)	20,79%	13,65%
Koguvara puhasrentaablus (ROA)	45,95%	36,78%
Omakapitali rentaablus (ROE)	44,14%	110,38%
Võlakordaja (debt ratio)	30,18%	55,09%
Omakapitali võlasiduvus (debt-to-equity ratio)	43,23%	122,68%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Lühivõlgade kattekordaja (current ratio) = käibevara/lühiajalised kohustused		
Maksevalmiduse kordaja (cash ratio) = raha/lühiajalised kohustused		
Müügikäibe puhasrentaablus (net profit margin) = puhaskasum/müügikäive*100		
Koguvara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/keskmise koguvara*100		

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum/keskmine omakapital*100
Võlakordaja (debt ratio) = kohustused kokku/passiva kokku*100
Omakapitali võlasiduvus (debt-to-equity ratio) = kohustused kokku/omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	770 538	355 041	
Nõuded ja ettemaksed	738 934	771 836	2,3
Kokku käibevara	1 509 472	1 126 877	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	708 741	397 811	2
Materiaalne põhivara	25 918	38 332	4
Immateriaalne põhivara	1 138	7 158	5
Kokku põhivara	735 797	443 301	
Kokku varad	2 245 269	1 570 178	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	616 584	807 103	6
Kokku lühiajalised kohustused	616 584	807 103	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	7 634	7
Võlad ja ettemaksed	61 068	50 318	6
Kokku pikaajalised kohustused	61 068	57 952	
Kokku kohustused	677 652	865 055	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	26 317	26 317	8
Ülekurss	107 106	107 106	
Kohustuslik reservkapital	3 447	3 447	
Realiseerimata kursivahed	2 498	1 184	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	551 644	65 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 605	501 571	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 567 617	705 123	
Kokku omakapital	1 567 617	705 123	
Kokku kohustused ja omakapital	2 245 269	1 570 178	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	4 216 193	3 673 700	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 119 018	-950 870	10,11
Tööjõukulud	-2 031 647	-2 030 034	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-22 566	-40 231	4,5
Muud ärikulud	-509	-4 713	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 042 453	647 852	
Muud finantstulud ja -kulud	18 677	-15 058	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 061 130	632 794	
Tulumaks	-184 525	-131 223	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 605	501 571	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	876 605	501 571	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 042 453	647 852	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 567	40 231	
Kokku korrigeerimised	22 567	40 231	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	62 817	-162 849	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-95 358	134 877	6
Laekunud intressid	2	3	
Makstud ettevõtte tulumaks	-202 323	-58 181	
Kokku rahavood äritegevusest	830 158	601 933	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 045	-32 509	4,5
Antud laenud	-315 429	-350 000	2,15
Laekunud intressid	442	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-325 032	-382 509	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 631	-184 586	7,15
Makstud intressid	-66 573	0	6
Makstud dividendid	-15 425	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-734	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-89 629	-185 320	
Kokku rahavood	415 497	34 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	355 041	320 937	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	415 497	34 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	770 538	355 041	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 605	501 571
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	1 314	-109
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	1 314	-109
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	877 919	501 462
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	877 919	501 462

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						
	Aktiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	26 316	107 107	0	0	1 293	68 945	203 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-109	501 571	501 462
Emiteeritud aktiakapital	1	-107 107	107 106	0	0	0	0
Muutused reservides	0	0	0	3 447	0	-3 447	0
31.12.2013	26 317	0	107 106	3 447	1 184	567 069	705 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 314	876 605	877 919
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-15 425	-15 425
31.12.2014	26 317	0	107 106	3 447	2 498	1 428 249	1 567 617

Lisainformatsiooni aktiakapitali komponentide ja liikumiste kohta on avalikustatud lisas nr. 8, muud muutused omakapitalis lisas nr. 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BPT Real Estate AS 2014. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

2014. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad BPT Real Estate AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Kontserni struktuur on esitatud lisas 14.

BPT Real Estate AS rakendab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab BPT Real Estate AS-i ja selle tütarettevõtete BPT Real Estate SIA, BPT Real Estate UAB ning BPT Real Estate Sp.z.o.o finantsnäitajaid.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemustes ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus-ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o. ostetud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Ühise kontrolli all oleva äriühenduse korral kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena (st. et ei teki firmaväärtust).

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades ja kohustustes kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud

tütar-ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Aruandeaastal toimunud äriühendused.

Äriühendus on majandustehing, kus üks ettevõtte omandab teise ettevõtte varad ja kohustused ning võtab üle nende varade ja kohustustega seotud äritegevuse. Õiglase väärtuse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses (välja arvatud tehinguga seotud kulud, mis kajastatakse kohe kasumiaruandes) ning kajastatakse edaspidi õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel kajastatakse kõiki samasse klassi kuuluvaid investeeringuobjekte õiglases väärtuses. Soetusmaksumusena käsitletakse omandatud netovara bilansilist väärtust.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvaraa esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 20 – 33%

Muu materiaalne põhivara 30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav.

Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarselt meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast 5-20 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis tulu periodiseeritakse vastavalt lepingu kestvusele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks alates 01.01.2015.a. on 20/80 (kuni 31.12.2014.a.: 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis, Leedus ja Poolas asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtted.

Läti, Leedu ja Poola tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Nii Lätis kui ka Leedus kehtis nii 2014.aastal kui ka 2013.aastal tulumaksumäär 15%, Poolas 19%.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinenud varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaksu arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	643 087	643 087	0	
Ostjatelt laekumata arved	643 087	643 087	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 741	0	8 741	3
Muud nõuded	727 290	27 290	700 000	
Laenunõuded	700 000	0	700 000	15
Intressinõuded	27 290	27 290	0	15
Ettemaksed	68 557	68 557	0	
Tulevaste perioodide kulud	46 707	46 707	0	
Muud makstud ettemaksed	21 850	21 850	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 447 675	738 934	708 741	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	635 568	635 568	0	
Ostjatelt laekumata arved	635 568	635 568	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 098	2 858	13 240	3
Muud nõuded	386 444	1 873	384 571	
Laenunõuded	384 571	0	384 571	15
Intressinõuded	1 873	1 873	0	15
Ettemaksed	131 537	131 537	0	
Tulevaste perioodide kulud	114 276	114 276	0	
Muud makstud ettemaksed	17 261	17 261	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 169 647	771 836	397 811	

Ostjatelt laekumata arved sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 108 842 (31.12.2013.a. 33 647) eurot, laenunõuded summas 700 000 (31.12.2013.a. 0) eurot, intressinõudeid summas 27 290 (31.12.2013.a. 1 873) eurot. Ka muud makstud ettemaksed seisuga 31.12.2014 sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 6 836 (31.12.2013: 6 836) eurot (vt. lisa 15).

Informatsioon maksusaldode kohta on esitatud ka lisa 3.

2014.a. ja 2013.a. nõuete osas allahindlusi ei tehtud.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	8 741	90 355	16 098	76 872
Käibemaks	0	51 686	0	54 621
Üksikisiku tulumaks	0	7 872	0	15 376
Sotsiaalmaks	0	54 659	0	52 935
Kohustuslik kogumispension	0	261	0	240
Töötuskindlustusmaksed	0	1 032	0	979
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 861	0	36 923
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 741	208 726	16 098	237 946

Informatsioon maksusaldode kohta on välja toodud lisades 2 ja 6.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	50 342	3 135	53 477	3 677	57 154
Akumuleeritud kulum	-15 487	-1 260	-16 747	-1 514	-18 261
Jääkmaksumus	34 855	1 875	36 730	2 163	38 893
Ostud ja parendused	3 976	1 786	5 762	10 549	16 311
Amortisatsioonikulu	-14 105	-2 415	-16 520	-352	-16 872
31.12.2013					
Soetusmaksumus	54 318	4 921	59 239	14 226	73 465
Akumuleeritud kulum	-29 592	-3 675	-33 267	-1 866	-35 133
Jääkmaksumus	24 726	1 246	25 972	12 360	38 332
Ostud ja parendused	7 773	0	7 773	428	8 201
Amortisatsioonikulu	-15 954	-923	-16 877	-3 738	-20 615
31.12.2014					
Soetusmaksumus	62 091	4 921	67 012	14 654	81 666
Akumuleeritud kulum	-45 546	-4 598	-50 144	-5 604	-55 748
Jääkmaksumus	16 545	323	16 868	9 050	25 918

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	31 010	31 010
Akumuleeritud kulum	-16 691	-16 691
Jääkmaksumus	14 319	14 319
Ostud ja parendused	16 198	16 198
Amortisatsioonikulu	-23 359	-23 359
31.12.2013		
Soetusmaksumus	47 208	47 208
Akumuleeritud kulum	-40 050	-40 050
Jääkmaksumus	7 158	7 158
Ostud ja parendused	1 844	1 844
Amortisatsioonikulu	-1 951	-1 951
Ümberklassifitseerimised	-5 913	-5 913
31.12.2014		
Soetusmaksumus	43 139	43 139
Akumuleeritud kulum	-42 001	-42 001
Jääkmaksumus	1 138	1 138

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	60 316	60 316	0	
Võlad töövõtjatele	258 864	258 864	0	
Maksuvõlad	208 726	208 726	0	3
Muud võlad	0	0	0	
Intressivõlad	0	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	0	
Deposiidid	61 068	0	61 068	
Muud võlad	88 678	88 678	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	677 652	616 584	61 068	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	157 397	157 397	0	
Võlad töövõtjatele	249 927	249 927	0	
Maksuvõlad	237 946	237 946	0	3
Muud võlad	145 689	145 689	0	
Intressivõlad	66 611	66 611	0	15
Muud viitvõlad	79 078	79 078	0	
Deposiidid	50 318	0	50 318	
Muud võlad	16 144	16 144	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	857 421	807 103	50 318	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 33 014 (31.12.2013.a. 22 153) eurot (vt. lisa 15).

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Northern Horizon Capital A/S	7 634	0	7 634	0	5,5%	EUR	31.12.2018	15
Pikaajalised laenud kokku	7 634	0	7 634	0				
Laenukohustused kokku	7 634	0	7 634	0				

Pikaajaline laen Northern Horizon Capital AS-lt summas 7 634 eurot tasuti ennetähtaegselt 2014.aastal.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	26 317	26 317
Aktsiate arv (tk)	26 317	26 317
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Seisuga 31.12.2014.a. koosnes ettevõtte omakapital 25 001 A-aktsiast nimiväärtusega 1 euro aktsia ja 1 316 B-aktsiast nimiväärtusega 1 euro aktsia.

20.12.2012.a. otsustati suurendada aktsiakapitali 26 316 eurolt 26 317 eurole ühe A-aktsia väljalaskmise teel. Nimetatud aktsia nimiväärtus on 1 euro ning see lasti välja hinnaga 107 107 eurot, millest 107 106 eurot on ülekurs.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Taani	1 108 903	1 138 862	15
Leedu	1 302 252	1 155 488	
Läti	1 438 144	1 132 929	
Eesti	178 585	174 913	
Soome	0	41 713	
Poola	188 309	29 795	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 216 193	3 673 700	
Kokku müügitulu	4 216 193	3 673 700	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Haldusteenus	3 880 781	3 435 968	
Rent	335 412	237 732	11
Kokku müügitulu	4 216 193	3 673 700	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	471 867	379 811	11
Mitmesugused bürookulud	204 242	123 829	
Lähetuskulud	30 861	26 297	
Koolituskulud	12 251	6 741	
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	93 008	124 620	
IT-kulud	138 995	136 751	
Transpordikulud	106 690	101 650	
Esinduskulud	42 338	47 444	
Turustuskulud	15 401	1 281	
Muud	3 365	2 446	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 119 018	950 870	

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	335 412	237 732

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	471 867	379 811

Kontserni kasutusrendi kulu on büroopinna rendikulu summas 439 756 (2013.aastal 353 891) eurot ning autorendi kulu summas 32 111 (2013.a. 25 920) eurot. Lepingud on katkestatavad ühekuulise etteteatamisajaga.

Edasirentimise eesmärgil rendib kontsern mitmeid büroopindu teistelt ettevõtetelt kasutusrendi tingimustel.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	1 589 428	1 614 729
Sotsiaalmaksud	397 956	379 433
Kindlustus ja muud kulud	44 263	35 872
Kokku tööjõukulud	2 031 647	2 030 034
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	64	69

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Läti, Leedu ja Poola tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Nii Lätis kui ka Leedus kehtis nii 2013.a. kui ka 2014.aastal tulumaksumäär 15%, Poolas 19%.

2014.aastal on arvestatud ettevõtte tulumaksu kulu kontsernis kokku summas 184 525 (2013.a. 131 223) eurot.

AS BPT Real Estate jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustulikkude reservkapitali) seisuga 31.detsember 2014 moodustas 1 428 249 (31.12.2013.a. 584 210) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.12.2014.a.: 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga ekisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 142 599 (31.12.2013.a. 461 526) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 285 650 (31.12.2013. 122 684) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit. Kontserni edasilükkunud tulumaksuvara oli 31.12.2014.a. summas 8 741 (31.12.2013.a.: 13 240) eurot.

Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
302702539	BPT Real Estate UAB	Leedu	Ärikinnisvara haldamine	100	100
40003674473	BPT Real Estate SIA	Läti	Ärikinnisvara haldamine	100	100
0000239886	BPT Real Estate Sp.z.o.o	Poola	Ärikinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
BPT Real Estate UAB	2 905	2 905
BPT Real Estate SIA	0	0
BPT Real Estate Sp.z.o.o	11 353	11 353
Kokku	14 258	14 258

16.detsembril 2011.a. asutas BPT Real Estate AS Leedus tütar-ettevõtte BPT Real Estate UAB, mille põhitegevuseks oli ärikinnisvara haldamine ning tegi sissemakse osakapitali summas 2 905 eurot. Tütar-ettevõttele osteti äritegevus hinnaga 20 138 eurot, mis oli omandatud netovara bilansiline väärtus. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

1.jaanuaril 2012.a. ostis BPT Real Estate AS uue tütar-ettevõtte - Lätis asuva BPT Real Estate SIA, mille põhitegevusalaks on ärikinnisvara haldamine - makstes 100%-lise osaluse eest 8 998 eurot. BPT Real Estate SIA omandamisel oli erinevus soetushinna ja omandatud netovara bilansilise maksumuse vahel 85 205 eurot. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

1.jaanuaril 2012.a. ostis BPT Real Estate AS ka uue tütar-ettevõtte Poolas - ärikinnisvara haldamisega tegeleva BPT Real Estate Sp.z.o.o - makstes 100%-lise osaluse eest 33 255 eurot. Nimetatud tütar-ettevõtte omandamisel oli erinevus soetushinna ja omandatud netovara bilansilise maksumuse vahel 21 902 eurot. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

1.jaanuaril 2012.a. ostis BPT Real Estate AS äritegevuse Northern Horizon Capital AS-lt (endise nimega BPTAM Estonia AS-lt). Äritegevuse soetamisel oli erinevus soetushinna ja omandatud netovara bilansilise maksumuse vahel 37 379 eurot.

Omandatud osaluste seotusmaksumuse ja omandatud netovara bilansiliste väärtuste vahe kajastati BPT Real Estate AS-i omakapitali vähendusena summas 144 486 eurot.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Northern Horizon Capital A/S
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Taani Kuningriik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	835 632	0	426 527	74 245
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 336	33 014	400	22 153

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 071	1 108 903	315 429	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 648	8 287	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	356 399	26 440	0	0	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	14 557	1 183 111	384 571	0	0	358 680
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	174 522	7 366	0	0	0	49 586
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	223 029	0	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2014	2013
Arvestatud tasu	116 359	103 818

AS BPT Real Estate konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. Omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
3. Tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
4. Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Nõuded seotud osapooltele koosnevad tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuetest summas 115 678 (31.12.2013.a.: 40 483) eurot, laenu nõuetest summas 700 000 (31.12.2013.a.: 384 571) eurot ja intressinõuetest summas 27 290 (31.12.2013.a.: 1 873) eurot.

Kohustused seotud osapooltele koosnevad tavapärase äritegevuse käigus tekkinud kohustustest summas 33 014 (31.12.2013.a.: 22 153) eurot, laenukohustustest summas 0 (31.12.2013.a.: 7 634) eurot ning intressikohustusest summas 0 (31.12.2013.a.: 66 611) eurot.

AS BPT Real Estate emaettevõtte on Northern Horizon Capital A/S (endise nimega Baltic Property Trust Asset Management A/S), mis on registreeritud Taani Kuningriigis.

Kontsern andis 2014. aastal pikaajalist laenu emaettevõtjale Northern Horizon Capital A/S-le juurde summas 315 429 (2013. a. 384 571) eurot, tähtajaga 30.12.2016 ning intressimääraga 5%. 2014. aasta intressitulu oli 25 417 (2013. a.: 1 873) eurot. 2014. a. intressikulu oli 109 (2013. aastal 10 670) eurot.

BPT Real Estate AS-i kontserni ettevõtted on 2014. aastal ostnud teenuseid (juhtimis-, konsultatsiooni-, IT-teenused) Northern Horizon Capital UAB-lt ning osutanud teenuseid (juhtimis-, konsultatsiooni-, IT-teenused) Northern Horizon Capital A/S-le Taanis.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 01.01.2014-31.12.2014 ega 01.01.2013-31.12.2013 moodustatud allahindlusi.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel potentsiaalseid kohustusi ei kaasne.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata tüüendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Muud juriidilised nõuded ja vaidlused.

2014. aasta lõpus osales Kontsern koos teise sõsarettevõtte Northern Horizon Capital UAB-ga juriidilises vaidluses. Vaidluses on aluseks ühe kliendi (Litectus UAB) hoone, milles toimus tulekahju ning selle tagajärjel sai kannatada ka naaberhoone. Naaberhoone kindlustusandja poolt esitatud nõude suurus on summas 1 470 000 LTL. BPT grupi ettevõtted tegutsevad kostjana koos teiste osapooltega (Litectus, jne.). Õiguslik nõue on veel läbivaatamisel 1. astme kohtus. Grupi juhatus ei nõustu neile esitatud nõudega. Seisuga 19. mai 2015 ei ole võimalik protsessi tulemust usaldusväärselt hinnata, seetõttu on nimetatud nõue kajastatud tingimusliku kohustusena ja see avalikustatakse finantsaruannetes.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	14 732	7 133
Nõuded ja ettemaksed	108 825	109 084
Kokku käibevara	123 557	116 217
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	14 258	14 258
Nõuded ja ettemaksed	700 000	414 570
Materiaalne põhivara	3 795	6 685
Immateriaalne põhivara	63	206
Kokku põhivara	718 116	435 719
Kokku varad	841 673	551 936
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	79 279	89 138
Eraldised	26 800	20 550
Kokku lühiajalised kohustused	106 079	109 688
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	0	180 000
Kokku pikaajalised kohustused	0	180 000
Kokku kohustused	106 079	289 688
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	26 317	26 317
Ülekurs	107 106	107 106
Kohustuslik reservkapital	3 447	3 447
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	109 953	-13 876
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 771	139 254
Kokku omakapital	735 594	262 248
Kokku kohustused ja omakapital	841 673	551 936

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	565 525	561 132
Mitmesugused tegevuskulud	-184 452	-181 731
Tööjõukulud	-514 356	-455 568
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 670	-8 445
Kokku ärikasum (-kahjum)	-137 953	-84 612
Muud finantstulud ja -kulud	626 724	223 866
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	488 771	139 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 771	139 254

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-137 953	-84 612
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 670	8 445
Kokku korrigeerimised	4 670	8 445
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 417	28 631
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 697	-20 130
Laekunud intressid	2	3
Kokku rahavood äritegevusest	-125 561	-67 663
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 637	-1 438
Antud laenud	-315 429	-395 000
Antud laenude tagasimaksed	45 000	0
Laekunud intressid	491	0
Laekunud dividendid	330 160	222 645
Kokku rahavood investeerimistegevusest	58 585	-173 793
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	90 000	180 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-49 586
Makstud dividendid	-15 425	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	74 575	130 414
Kokku rahavood	7 599	-111 042
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 133	118 175
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 599	-111 042
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 732	7 133

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	26 316	107 107	0	0	-86 637	46 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	139 254	139 254
Emiteeritud aktiivkapital	1	-107 107	107 106	0	0	0
Muutused reservides	0	0	0	3 447	-3 447	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	76 208	76 208
31.12.2013	26 317	0	107 106	3 447	125 378	262 248
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-14 258	-14 258
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	473 090	473 090
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	26 317	0	107 106	3 447	584 210	721 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	488 771	488 771
Makstud dividendid	0	0	0	0	-15 425	-15 425
31.12.2014	26 317	0	107 106	3 447	598 724	735 594
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-14 258	-14 258
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	839 331	839 331
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	26 317	0	107 106	3 447	1 423 797	1 560 667

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2015

BPT Real Estate AS (registrikood: 12203487) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELI-MALL SAVITSKI	Juhatuse liige	19.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BPT Real Estate AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat BPT Real Estate AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2014, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisanud, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt BPT Real Estate AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

20. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

BPT Real Estate AS (registrikood: 12203487) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	20.05.2015
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	20.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	551 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 605
Kokku	1 428 249

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	551 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 605
Kokku	1 428 249

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	565525	100.00%	Jah

Sidevahendid

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