

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

äriinimi: BOF CC Plaza OÜ

registrikood: 12399823

tänavatalu nimi, Rävala pst 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10143

telefon: +372 6309420

e-posti aadress: estonia@bptre.com

veebilehe aadress: www.bptre.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Intressikulud	13
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Eraldised	17
Lisa 14 Tuletisinstrumendid	17
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

BOF CC Plaza OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, kelle omanduses on Tallinnas, Hobujaama 5 asuv kinnistu, millel paikneb ärihoone.

BOF CC Plaza OÜ 2015.a. realiseerimise netokäive oli 973 895 (2014.a. 964 252) eurot. 2015. aastal oli ettevõtte puhaskasum 577 028 (2014.a. 891 820) eurot.

<u>Peamised finantssuhtarvud</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Müügitulu (tuh eur)	974	964
Tulu muutus = ((müügitulu 2015 - müügitulu 2014)/müügitulu 2014) x 100	1,0%	28,5%
Brutokasumi määr = (brutokasum/müügitulu) x 100	99,82%	99,84%
Puhaskasum (tuh eur)	577	892
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	0,015	0,059

Tulenevalt pangalaenu tagastamise tähtajast 21.03.2016 ületavad bilansipäeva seisuga BOF CC Plaza OÜ lühiajalised kohustused oluliselt käibevara. 21.03.2016 sõlmis ettevõtte laenulepingu lisa, mille alusel pikenes laenu tagasimakse tähtaeg.

Ettevõtte pikaajalise laenu intressimäär on seotud EURIBORiga, mille riskimaandamisinstrumendiks kasutab ettevõtte intressimäära swap-i tuletistehingut.

Aruandeaastal muutus BPT Baltic Fund 4 OÜ ärinimi. Alates 23.12.2015 on ettevõtte ärinimeks BOF CC Plaza OÜ.

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 2015.a. tasu ei makstud.



Juhatuse liige
Indrek Hääl



Juhatuse liige
Aušra Stankeviciene



Juhatuse liige
Tarmo Karotam

31.03. 2016.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	973 895	964 252	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 800	-1 541	3
Brutokasum (-kahjum)	972 095	962 711	
Üldhalduskulud	-19 899	-15 593	4
Muud äritulud	30 000	435 000	5
Ärikasum (kahjum)	982 196	1 382 118	
Intressikulud	-397 291	-485 352	6
Muud finantstulud ja -kulud	-7 877	-4 946	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	577 028	891 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577 028	891 820	

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev... 31.03.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577 028	891 820	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	37 619	-8 263	13
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	37 619	-8 263	
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	614 647	883 557	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2016

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 554	330 180	
Nõuded ja ettemaksed	100 486	436	8
Kokku käibevara	109 040	330 616	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	100 020	8
Kinnisvarainvesteeringud	12 650 000	12 620 000	9
Kokku põhivara	12 650 000	12 720 020	
Kokku varad	12 759 040	13 050 636	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 310 790	5 400 000	10
Võlad ja ettemaksed	74 033	209 257	11
Eraldised	13 192	0	13,14
Kokku lühiajalised kohustused	7 398 015	5 609 257	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 325 000	5 969 190	10
Eraldised	0	50 811	13,14
Kokku pikaajalised kohustused	3 325 000	6 020 001	
Kokku kohustused	10 723 015	11 629 258	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Muud reservid	-13 192	-50 811	13,14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 469 689	577 869	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577 028	891 820	
Kokku omakapital	2 036 025	1 421 378	
Kokku kohustused ja omakapital	12 759 040	13 050 636	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 31.03.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	982 196	1 382 118	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-30 000	-435 000	5
Kokku korrigeerimised	-30 000	-435 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30	-215	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 690	-772	11
Kokku rahavood äritegevusest	953 856	946 131	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	36	34	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	36	34	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 525 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 262 500	-365 000	
Makstud intressid	-534 205	-311 783	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 813	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 275 518	-676 783	
Kokku rahavood	-321 626	269 382	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	330 180	60 798	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-321 626	269 382	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 554	330 180	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 31.03.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2013	2 500	-42 548	577 869	537 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	891 820	891 820
Muutused reservides	0	-8 263	0	-8 263
31.12.2014	2 500	-50 811	1 469 689	1 421 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	577 028	577 028
Muutused reservides	0	37 619	0	37 619
31.12.2015	2 500	-13 192	2 046 717	2 036 025

Aruandeperioodil toimunud muutused muudes reservides on avalikustatud lisas 13. Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 15.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 31.03.2016
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BOF CC Plaza OÜ 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.

BOF CC Plaza OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Vigade korrigeerimine

Korrigeerimised 2015.aasta aruandes	31.12.2014 saldo 2014.a aastaaruandes	Muutus	31.12.2014 saldo 2015.a aastaaruandes
Raha	430 200	-100 020	330 180
Põhivara: Nõuded ja ettemaksed	0	100 020	100 020
Lühiajalised kohustused: Eraldised	40 721	-40 721	0
Pikaajalised kohustused: Eraldised	10 090	40 721	50 811

BOF CC Plaza OÜ-l on pangalaenu tagatiseks avatud arvelduskonto, mille kasutamine on blokeeritud kuni pangalaenu tasumiseni 21.03.2016. Et vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale käsitletakse raha ekvivalendina bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu 3 kuu jooksul, siis tulenevalt pangalaenu tagastamise tähtajast korrigeeritakse aruande võrdlusperioodi bilansikirjeid Raha ning Põhivara: Nõuded ja ettemaksed. BOF CC Plaza OÜ-l on tuletisinstrumendina kasutusel intressimäära swap leping kehtivusega 21 märts 2016, mille tingimused ja tähtajad jälgivad laenu tagasimaksegraafikut. Tulenevalt laenu lõpptähtajast, 21.03.2016, korrigeeritakse aruande võrdlusperioodi bilansikirjeid Lühiajalised kohustused: Eraldised ning Pikaajalised kohustused: Eraldised.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -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, muid valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Initiated for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 31.03.2016
Signature/alkiri...
KPMG, Tallinn

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

BOF CC Plaza OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglase 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 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 riskimaandamisinstrumenti 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 arvutamise kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud

Intended for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 31.03.2016
Signature/alkiri...
KPMG, Tallinn

kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõttele 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 õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 (2014:20/80) väljamakstud netodividendidest. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneeda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 15.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BOF CC Plaza OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasosaluse).

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapoolaks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast 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.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....31.03.2016.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	973 895	964 252
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	973 895	964 252
Kokku müügitulu	973 895	964 252
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	973 895	964 252
Kokku müügitulu	973 895	964 252

Seisuga 31.12.2015.a. saadakse hoone väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 7 038 316 (31.12.14 7 934 475) eurot.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 9.

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kindlustus	1 800	1 541	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 800	1 541	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Juriidilised kulud	1 262	540
Auditeerimiskulud	4 220	3 872
Kinnisvara hindamise kulud	1 500	1 000
Raamatupidamisteenus	10 020	10 020
Muud teenused	2 897	161
Kokku üldhalduskulud	19 899	15 593

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	30 000	435 000	9
Kokku muud äritulud	30 000	435 000	

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 31.03.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	397 291	485 352
Kokku intressikulud	397 291	485 352

Intressikulus laenudelt sisaldub 2015. aastal summas 161 227 (2014.a. 283 015) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 16).

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	36	34
Muu finantskulu	-7 913	-4 980
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-7 877	-4 946

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	455	455	0	0
Tulevaste perioodide kulud	455	455	0	0
Muud	100 031	100 031	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 486	100 486	0	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	436	436	0	0
Tulevaste perioodide kulud	436	436	0	0
Muud	100 020	0	100 020	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 456	436	100 020	0

Kirjel "Muud" kajastub pangalaenu tagatisena raha deponeerimiseks avatud arvelduskonto jääk seisuga 31.12.2015 summas 100 031 (31.12.2014 100 020) eurot. Antud arvelduskonto on blokeeritud kuni pangalaenu lõpptähtajani 21.03.2016.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 31.03.2016
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	12 185 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	435 000
31.12.2014	12 620 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 000
31.12.2015	12 650 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	973 895	964 252
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 800	-1 541

Sensitiivsusanalüüs					
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	8,30%	8,40%	8,20%	8,60%	8,70%
7,80%	12 820 000	12 770 000	12 870 000	12 670 000	12 620 000
7,90%	12 710 000	12 660 000	12 760 000	12 560 000	12 510 000
8,00%	12 600 000	12 550 000	12 650 000	12 450 000	12 410 000
8,10%	12 490 000	12 450 000	12 540 000	12 350 000	12 300 000
8,20%	12 390 000	12 340 000	12 440 000	12 250 000	12 200 000

Seisuga 31.12.15 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu hindaja kinnisvaraettevõtte Colliers International Advisors OÜ hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit viie aasta peale ning järgmisi sisendeid: vakantsusmäär 0%, diskontomäär 8,2%, kapitalisatsioonimäär väljumisel 8% ning lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1%-1,7%. Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 30 000 eurot (2014.a. 435 000) on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5). Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on aruandeaastal 973 895 (2014.a. 964 252) eurot (lisa 2) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on aruandeaastal 1 800 (2014.a. 1 541) eurot (lisa 3). Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 10).

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....31.03.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*Pohjola Bank plc Eesti Filiaal	7 312 500	7 312 500	0	0	2,60% + 3k Euribor	EUR	21.03.2016
Pohjola Bank plc Eesti filiaal laenu lepingutasu	-1 710	-1 710	0	0	0	EUR	21.03.2016
**BPT Baltic Opportunity Fund	3 325 000	0	3 325 000	0	4%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	10 635 790	7 310 790	3 325 000	0			
Laenukohustused kokku	10 635 790	7 310 790	3 325 000	0			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
**BPT Baltic Opportunity Fund	5 400 000	5 400 000			5%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	5 400 000	5 400 000					
Pikaajalised laenud							
*Pohjola Bank plc Eesti Filiaal	5 975 000	0	5 975 000	0	2,60% + 3k Euribor	EUR	21.03.2016
Pohjola Bank plc Eesti filiaal laenu lepingutasu	-5 810	0	-5 810	0	0	EUR	21.03.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 969 190	0	5 969 190	0			
Laenukohustused kokku	11 369 190	5 400 000	5 969 190	0			

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Hobujaama 5 Tallinn, hüpoteegisummaga 12 760 000 EUR Pohjola Bank plc kasuks (lisa 9).

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2015 on 12 650 000 eurot (lisa 9).

Laenu tagastamise tähtajast 21.03.2016 tulenevalt ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara. Ettevõtte on kavas laenu tagastamise tähtaega pikendada (lisa 17).

** Lisainfo seotud osapoolte kohta on toodud lisa 16.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 31.03.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	650	650	0	0	
Maksuvõlad	15 987	15 987	0	0	
Muud võlad	57 396	57 396	0	0	
Intressivõlad	52 446	52 446	0	0	12
Muud viitvõlad	4 950	4 950	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	74 033	74 033	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	16 097	16 097	0	0	
Muud võlad	193 160	193 160	0	0	
Intressivõlad	189 360	189 360	0	0	12
Muud viitvõlad	3 800	3 800	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	209 257	209 257	0	0	

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	52 446	52 446	0	0	
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	7 403	7 403	0	0	11
BPT Baltic Opportunity Fund	45 043	45 043	0	0	11,16
Muud viitvõlad	4 950	4 950	0	0	
Muud viitvõlad	4 950	4 950	0	0	11
Kokku muud võlad	57 396	57 396	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	189 360	189 360	0	0	
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	5 544	5 544	0	0	11
BPT Baltic Opportunity Fund	183 816	183 816	0	0	11,16
Muud viitvõlad	3 800	3 800	0	0	
Muud viitvõlad	3 800	3 800	0	0	11
Kokku muud võlad	193 160	193 160			

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev... 31.03.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2014
Tuletisinstrumentid	42 548	8 263	50 811
Kokku eraldised	42 548	8 263	50 811

	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2015
Tuletisinstrumentid	50 811	-37 619	13 192
Kokku eraldised	50 811	-37 619	13 192

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus on kajastatud omakapitalis. Info tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 14.

Lisa 14 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Intressi SWAP	13 192	50 811
Tuletisinstrumentid kokku	13 192	50 811

27. juuni 2013 sõlmis ettevõtte Pohjola Bank PLC-ga intressimäära swap lepingu kindlustamaks intressimäära kõikumisi tulevikus. Vastavalt lepingule toimub muutuva intressimäära, 3-kuu Euribor, vahetustehing fikseeritud intressimäära vastu. Intressimäära swap leping on kehtiv kuni 21 märts 2016. 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 Pohjola Bank PLC noteering, mis seisuga 31.12.2015 oli -13 192 (31.12.2014 -50 811) eurot. Seisuga 31.12.2015 negatiivne tuletisinstrumenti õiglane väärtus summas -13 192 eurot on kajastatud lühiajalise kohustusena. Seisuga 31.12.14 oli negatiivne tuletisinstrumenti õiglane väärtus summas - 50 811 eurot kajastatud pikaajalise kohustusena.

Info tuletisinstrumenti väärtuse muutuse osas on toodud lisa 13.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2015.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 31.12.2015.a. moodustab 2 046 717 (31.12.2014.a. 1 469 689) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 409 343 (2014.a. 293 938) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 637 374 (2014.a. 1 175 751) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.a.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaetevõtja	3 370 043	5 583 816

2015	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaetevõtja	161 227	2 075 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 010	0

2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaetevõtja	283 015	365 000

BOF CC Plaza OÜ emaeetevõtja, BPT Baltic Opportunity Fund, on Eestis registreeritud lepinguline kinnisvarafond ja seda valitseb Northern Horizon Capital AS. Kuna fond ei ole juriidiline isik, siis hoiab Northern Horizon Capital AS BOF CC Plaza OÜ osasid oma nimel ning fondi arvel.

Seisuga 31.12.2015 koosnes kohustus emaeetevõtja ees laenukohustusest summas 3 370 043 (31.12.2014.a. 5 583 816) eurot.

Intended for identification purposes only
 Allkirjastatud identitseerimiseks
 Date/kuupäev... 31.03.2016
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

ning intressivõlast summas 45 043 (31.12.2014.a. 183 816) eurot (lisa 12). Aruandeaastal tagastas ettevõtte emaettevõtjale laenu summas 2 075 000 (2014.a. 365 000) eurot. Täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisa 10.

Emaettevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid (lisa 6).

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtjatega seotud ostud sisaldavad endas haldusteenuse kulu.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

21.03.2016 sõlmis BOF CC Plaza OÜ Pohjola Bank plc Eesti filiaaliga laenulepingu lisa, mille alusel pikendati laenu tagastamise tähtaega (lisa 10).

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2016

Signature/allkiri..... 

KPMG, Tallinn

JUHATUSE ALLKIRJAD 2015 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame BOF CC Plaza OÜ 2015. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Juhatuseliige
Indrek Hääl



Juhatuseliige
Tarmo Karotam



Juhatuseliige
Aušra Stankevičienė

Tallinn, 31. märts 2016



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BOF CC Plaza OÜ osanikele

Oleme auditeerinud BOF CC Plaza OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitikate 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 ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt BOF CC Plaza OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 31. märts 2016

Eero Kaup
Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17.

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 469 689
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577 028
Kokku	2 046 717
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 046 467
Kokku	2 046 717

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	973895	100.00%	Jah

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
E-posti aadress	estonia@bptre.com
Veebilehe aadress	www.bptre.com