

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: BPT Real Estate AS

registrikood: 12203487

tänavatänu nimi, Hobujaama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6309420

faks: +372 6309421

e-posti aadress: estonia@bptre.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 7 Laenukohustised	17
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9 Aktsiakapital	18
Lisa 10 Müügitulu	18
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 12 Tööjõukulud	19
Lisa 13 Kasutusrent	19
Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 16 Tulumaks	21
Lisa 17 Seotud osapooled	21
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

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 Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas ning peakontor asub Eestis. Kontsern on Balti riikides juhtiv kinnisvara varavalitsemisteenust pakkuv ettevõtte.

Kontserni 2016.a. konsolideeritud müügitulu oli 4 980 389 (2015.a. 4 775 892) eurot ning konsolideeritud kahjum 1 714 233 (2015.a. kasum 262 859) eurot.

Kontserni struktuur 31.12.2016.a.:

Emaettevõtte: Baltcap AS asukohaga Eesti Vabariigis.

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.
4. Projector OÜ asukohaga Eesti Vabariigis.
5. Workland Estonia OÜ asukohaga Eesti Vabariigis.

31.detsembril 2016.a. töötas kontsernis kokku 87 (31.12.2015: 85) töötajat, kelle tööjõukulud kokku olid 2 604 694 (2015.a. 2 320 943) eurot. Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele maksti 2015.aastal tasusid kokku 200 958 (2015.a. 198 071) eurot. Nõukogu koosneb ühest liikmest ning nõukogu liikmele maksti 2016.a. tasusid summas 15 190 eurot (2015.a. 15 190).

2016.aastal jätkus grupi arenguplaanide elluviimine. Juurde lisandus mitmeid objekte haldusteenuste osas nii Eestis, Lätis, Leedus kui ka Poolas. Lisaks avati mitmeid uusi teenuseid, mille hulgas on kinnisvara hindamine, vahendusteenused ning tehingute nõustamine. Kõikide uute teenuste osas võeti tööle mitmeid uusi spetsialiste igas riigis. Sarnane tegevuskava jätkub ka aastal 2017 ning edasi, kuna plaanitakse jõuliselt suurendada vahendusteenuste osakaalu. 2016.a. aprillikuus avati WorkLandi täisteenusbüroo Vilniuses suurusega üle 2 000 m² ning 2016.aasta detsembrikuus avati WorkLandi kontor Tallinnas suurusega ca 1 000 m². Kokku on WorkLandi kaubamärgi all täisteenusbüroo äri kasvanud üle 4 000 m² suuruseks ning järgnevatel aastatel on plaanis ka selles valdkonnas kasvu jätkata. Grupi tütarettevõtte Projector OÜ (endise nimega AE Projekti Insener OÜ), milles omatav osaluse suurus on 51,02 protsenti, on samuti jätkanud teenuste laiendamist. Lisandunud on uusi teenuseid ning uusi ehitusobjekte igas riigis. Projector OÜ ettevõttes toimus kaubamärgi uuendus, mille käigus muudeti nimi ning logo ning nüüdseks tegutsetakse igas riigis nime all Projector.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	315 929	610 271	2
Nõuded ja ettemaksed	847 647	844 203	3,4
Kokku käibevarad	1 163 576	1 454 474	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 521	9 223	3,4
Materiaalsed põhivarad	672 775	93 806	5
Immateriaalsed põhivarad	5 068 857	1 051 259	6
Kokku põhivarad	5 745 153	1 154 288	
Kokku varad	6 908 729	2 608 762	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 085 090	17 435	7
Võlad ja ettemaksed	997 878	668 302	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 082 968	685 737	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 549 525	35 516	7
Võlad ja ettemaksed	121 519	63 542	8
Kokku pikaajalised kohustised	6 671 044	99 058	
Kokku kohustised	8 754 012	784 795	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivakapital nimiväärtuses	26 317	26 317	9
Ülekurss	107 106	107 106	
Kohustuslik reservkapital	3 447	3 447	
Realiseerimata kursivahed	11 912	9 996	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-282 655	1 392 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 779 528	203 145	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 913 401	1 742 260	
Vähemusesosalus	68 118	81 707	
Kokku omakapital	-1 845 283	1 823 967	
Kokku kohustised ja omakapital	6 908 729	2 608 762	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	4 980 389	4 775 892	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 052 890	-1 607 370	11
Tööjõukulud	-2 708 000	-2 572 890	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 457 454	-277 858	5,6
Muud ärikulud	0	-3 435	
Ärikasum (kahjum)	-1 237 955	314 339	
Intressikulud	-415 232	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-12 702	61 615	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 665 889	375 954	
Tulumaks	-48 344	-113 095	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 714 233	262 859	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-1 779 528	203 145	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	65 295	59 714	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 237 955	314 339	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 457 454	277 859	
Kokku korrigeerimised	1 457 454	277 859	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-170 230	-257 105	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	187 538	357 802	
Laekunud intressid	0	4	
Makstud ettevõtte tulumaks	-56 634	-287 846	
Kokku rahavood äritegevusest	180 173	405 053	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-641 974	-712 393	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 124	100	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	4 155	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	74 238	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-622 361	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	139	
Antud laenud	0	-1 282 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	2 009 290	
Laekunud intressid	0	40 621	
Muud laekumised investeerimistegevusest	52 412	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-588 438	-488 211	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 450 000	412 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 086 962	-412 000	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-17 205	-9 701	
Makstud intressid	-126 181	-6 975	
Makstud dividendid	-105 729	-60 433	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	113 923	-77 109	
Kokku rahavood	-294 342	-160 267	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	610 271	770 538	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-294 342	-160 267	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	315 929	610 271	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 714 233	262 859
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	0	7 498
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	0	7 498
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-1 714 233	270 357
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	-1 779 528	210 643
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	65 295	59 714

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2014	26 317	107 106	3 447	2 498	1 428 249	0	1 567 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	7 498	203 145	59 714	270 357
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-36 000	0	-36 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	21 993	21 993
31.12.2015	26 317	107 106	3 447	9 996	1 595 394	81 707	1 823 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 916	-1 779 528	65 295	-1 712 317
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-30 000	-78 884	-108 884
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-1 848 049	0	-1 848 049
31.12.2016	26 317	107 106	3 447	11 912	-2 062 183	68 118	-1 845 283

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 9.

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud BPT Real Estate AS-i (ühendav ühing) ja emettevõtte BPTRE Holding OÜ (ühendatav ühing) ühendamisel ühendatava emettevõtte investeeringu korrigeerimine, mis on võrdne BPT Real Estate AS netovara väärtusega omandamise hetkel.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BPT Real Estate AS-i (edaspidi: emaettevõtte) 2016. 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 aruandes kajastuvad BPT Real Estate AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 14.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused

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 arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Tütarettevõtete müük

Müüdid tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetod

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Investeeringu objektid makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste

laenukohustiste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. 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 keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber kontserni esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange kontserni esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse muu koondkasumi või -kahjumina konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 20 – 33%

Muu materiaalne põhivara 30%

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Firmaväärtus 5 aastat

Arvutitarkvara 5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 5-20 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrduv saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele 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 sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

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 on 20/80 väljamakstavalt netosummal. 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 bilansiiliste 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 juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Läti, Leedu, Poola ja Venemaa tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Lätis ja Leedus kehtis 2016. aastal tulumaksumäär 15% (2015: 15%); Poolas kehtis 2016. aastal tulumaksumäär 19% (2015: 19%) ning Venemaal 20%.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe 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.

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 välismaiste tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	315 929	609 843
Sularaha	0	428
Kokku raha	315 929	610 271

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	517 132	517 132	0
Ostjatelt laekumata arved	517 132	517 132	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	179 421	175 900	3 521
Ettemaksed	154 615	154 615	0
Tulevaste perioodide kulud	154 615	154 615	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	851 168	847 647	3 521

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	590 491	590 491	0
Ostjatelt laekumata arved	590 491	590 491	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	93 883	84 660	9 223
Ettemaksed	169 052	169 052	0
Tulevaste perioodide kulud	169 052	169 052	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	853 426	844 203	9 223

2016.a. ja 2015.a. nõuete osas allahindlusi ei tehtud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	160 748	29 765	79 451	27 254
Käibemaks	18 673	63 550	14 432	70 352
Üksikisiku tulumaks	0	19 496	0	15 980
Sotsiaalmaks	0	91 073	0	76 800
Kohustuslik kogumispension	0	492	0	609
Töötuskindlustusmaksed	0	1 207	0	3 485
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	240	0	208
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	179 421	205 823	93 883	194 688

Informatsioon maksusaldode kohta on välja toodud lisades 3 ja 8.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	0	62 091	4 921	67 012	14 654	81 666
Akumuleeritud kulum	0	-45 546	-4 598	-50 144	-5 604	-55 748
Jääkmaksumus	0	16 545	323	16 868	9 050	25 918
Ostud ja parendused	0	13 418	2 994	16 412	1 709	18 121
Lisandumised äriühenduste kaudu	78 728	2 202	577	81 507	2 125	83 632
Amortisatsioonikulu	-13 707	-12 658	-1 253	-27 618	-3 691	-31 309
Müügid	-1 133	-1 423	0	-2 556	0	-2 556
31.12.2015						
Soetusmaksumus	92 967	102 958	37 615	233 540	107 995	341 535
Akumuleeritud kulum	-29 079	-84 874	-34 974	-148 927	-98 802	-247 729
Jääkmaksumus	63 888	18 084	2 641	84 613	9 193	93 806
Ostud ja parendused	29 132	27 781	5 007	61 920	580 054	641 974
Amortisatsioonikulu	-22 969	-9 991	-1 617	-34 577	-28 188	-62 765
Müügid	0	0	-356	-356	-1 506	-1 862
Muud muutused	0	0	356	356	1 266	1 622
31.12.2016						
Soetusmaksumus	122 099	130 739	42 266	295 104	686 543	981 647
Akumuleeritud kulum	-52 048	-94 865	-36 235	-183 148	-125 724	-308 872
Jääkmaksumus	70 051	35 874	6 031	111 956	560 819	672 775

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	43 139	0	43 139
Akumuleeritud kulum	0	-42 001	0	-42 001
Jääkmaksumus	0	1 138	0	1 138
Ostud ja parendused	599 297	0	694 272	1 293 569
Amortisatsioonikulu	-79 906	-1 138	-162 404	-243 448
31.12.2015				
Soetusmaksumus	599 297	43 139	694 272	1 336 708
Akumuleeritud kulum	-79 906	-43 139	-162 404	-285 449
Jääkmaksumus	519 391	0	531 868	1 051 259
Lisandumised äriühenduste kaudu	5 412 287	0	0	5 412 287
Amortisatsioonikulu	-1 202 317	0	-192 372	-1 394 689
31.12.2016				
Soetusmaksumus	6 011 584	43 139	694 272	6 748 995
Akumuleeritud kulum	-1 282 223	-43 139	-354 776	-1 680 138
Jääkmaksumus	4 729 361	0	339 496	5 068 857

Firmaväärtus summas 5 412 287 eurot tekkis ettevõtte ühendamisel emaettevõtte BPTRE Holding OÜ-ga. Firmaväärtus amortiseeritakse 5 aasta jooksul.

Firmaväärtus summas 599 297 tekkis 51,02 protsendi suuruse osaluse soetamisel tütarettevõttes AE Projekti Insener OÜ (vt.lisa 14). Firmaväärtus amortiseeritakse 5 aasta jooksul.

31.juulil 2015.aastal soetas kontsern Taani Kuningriigi ettevõttelt Northern Horizon Capital A/S kinnisvaraettevõtete halduslepingud kogusummas 694 272 eurot (vt.lisa 17). Viimased lepingud lõppevad 2020.aasta detsembris.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Citadele banka	3 929 651	782 616	3 147 035		3,5%	EUR	01.01.2021
Baltcap AS	3 539 886	280 000	3 259 886		8%	EUR	23.10.2020
Rivea OÜ	121 500	0	121 500		8%	EUR	23.10.2020
Pikaajalised laenud kokku	7 591 037	1 062 616	6 528 421				
Kapitalirendikohustised kokku	43 578	22 474	21 104				
Laenukohustised kokku	7 634 615	1 085 090	6 549 525				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustised kokku	52 951	17 435	35 516	0			
Laenukohustised kokku	52 951	17 435	35 516	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	143 618	143 618	0
Võlad töövõtjatele	207 150	207 150	0
Maksuvõlad	205 823	205 823	0
Muud võlad	386 865	386 865	0
Intressivõlad	386 865	386 865	0
Deposiidid	159 868	38 349	121 519
Muud võlad	16 073	16 073	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 119 397	997 878	121 519

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	117 188	117 188	0
Võlad töövõtjatele	311 311	311 311	0
Maksuvõlad	194 688	188 417	6 271
Saadud ettemaksed	6 896	6 896	0
Deposiidid	57 271	0	57 271
Muud võlad	44 490	44 490	0
Kokku võlad ja ettemaksed	731 844	668 302	63 542

Intressivõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 375 452 (31.12.2015.a. 0) eurot (vt. lisa 17).

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	26 317	26 317
Aktsiate arv (tk)	26 317	26 317
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Seisuga 31.12.2016.a. koosnes ettevõtte omakapital 26 317 aktsiast nimiväärtusega 1 euro.

2016.aastal kuulutati välja dividende summas 30 000 (2015.a. 36 000) eurot. Dividendide tulumaks oli nii 2016.a. kui ka 2015.a. juba tüürettevõtte poolt tasutud. Vt. ka lisa 16.

Seisuga 31.detsember 2016.a. ületasid kontserni lühiajalised kohustused käibevara 919 392 euro võrra. Kontserni konsolideeritud aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkamisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital kontsernile majandusraskusi 2017.aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused. Emaettevõtte on valmis majandusraskuste korral kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	2 191 541	1 789 325
Läti	1 394 306	1 471 813
Eesti	774 628	644 546
Poola	613 914	559 493
Taani	0	310 715
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	6 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 980 389	4 775 892
Kokku müügitulu	4 980 389	4 775 892
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	3 156 765	3 757 333
Projektijuhtimine	1 029 394	580 116
Rent	794 230	438 443
Kokku müügitulu	4 980 389	4 775 892

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	947 992	560 337
Mitmesugused bürookulud	90 689	94 369
Lähetuskulud	43 013	26 631
Koolituskulud	17 447	13 560
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	580 081	501 232
IT-kulud	141 123	176 412
Transpordikulud	134 583	143 931
Esinduskulud	34 907	40 466
Turustuskulud	52 022	44 668
Muud	11 033	5 764
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 052 890	1 607 370

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	2 013 292	1 807 637
Sotsiaalmaksud	591 402	513 306
Kindlustus ja muud kulud	103 306	251 947
Kokku tööjõukulud	2 708 000	2 572 890
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	87	85
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	87	85
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	794 230	438 443

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	947 992	595 857

Kontserni kasutusrendi kulu on büroopinna rendikulu summas 909 265 (2015.aastal 560 337) eurot ning autorendi kulu summas 38 727 (2015.a. 35 520) eurot. Lepingud on katkestatavad ühekuulise etteteatamisajaga.

Edasirentimise eesmärgil rendib kontsern mitmeid büroopindu teistelt ettevõtetelt kasutusrendi tingimustel.

Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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
11045626	Projector OÜ	Eesti	Projekteerimine	51.02	51.02
14017731	Workland Estonia OÜ	Eesti	Büroohaldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	31.12.2016
BPT Real Estate UAB	2 905	0	0	2 905
BPT Real Estate SIA	0	0	0	0
BPT Real Estate Sp.z.o.o	11 353	0	0	11 353
Projector OÜ	622 197	0	0	622 197
Workland Estonia OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	636 455	2 500	0	638 955

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Workland Estonia OÜ	100	21.03.2016	2 500

21.märtsil 2016.a. asutati tütarettevõtte Workland Estonia OÜ, mille põhitegevuseks on büroohotelli avamine Tallinnas aadressil Hobujaama 4.

30.aprillil 2015.aastal ostis BPT Real Estate AS 51,02 protsendi suuruse osaluse osahüingus Projector. Omandatud netovara õiglane väärtus oli 22 900 eurot, omandamisel tekkis firmaväärtus summas 599 267 eurot (vt.lisa 6). Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil.

Peale kahte aastat soetusest on kontsernil õigus Projector OÜ vähemusosalus välja osta.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised 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

Lisa 16 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 2015.a. kui ka 2016.aastal tulumaksumäär 15%, Poolas 19%.

2016.aastal on arvestatud ettevõtte tulumaksu kulu välismaal asuvatset tütarettevõtetest kontsernis kokku summas 48 344 (2015.a. 113 095) eurot.

Kontserni jaotamata kahjum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustulikkude reservkapitali) seisuga 31.detsember 2016 moodustas 2 010 163 (31.12.2015.a. jaotamata kasum 1 595 394) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Bilansipäeva seisuga dividende välja maksta ei saa (31.12.2015.a. oli võimalik välja maksta 1 276 315 eurot).

Kontserni edasilükkunud tulumaksuvara oli 31.12.2016.a. summas 7 569 (31.12.2015.a.: 6 271) eurot.

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Baltcap AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Baltcap Private Equity Funds
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 903 728	0	0
Rivea OÜ	0	133 111	0	0

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Baltcap AS	8 028 356	-4 488 500	8%	EUR	23.10.2020
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Rivea OÜ	121 500	0	8%	EUR	23.10.2020

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	22 500	0	699 091	415 362
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	166 429	8 492
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	3 184	130 046

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	200 958	198 071

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 tütaretevõtted);
3. Tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
4. Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kohustused seotud osapooltele koosnevad laenukohtustusest emaettevõttele Baltcap AS summas 3 539 886 eurot ja tekkepõhisest intressikohtustusest summas 363 842 eurot ning laenukohtusest Rivea OÜ-le summas 121 500 eurot ning tekkepõhisest intressikohtustusest summas 11 610 eurot (31.12.2015.a.: 0 eurot).

Kuni 13.augustini 2015.a. oli AS BPT Real Estate emaettevõtte Taani Kuningriigis registreeritud Northern Horizon Capital A/S. 13.augustil 2015.a. müüs Northern Horizon Capital A/S ettevõtte Baltcap Private Equity Fondide omanduses olevale ettevõttele BPTRE Holding OÜ.

01.01.2016.a. ühinesid BPTRE Holding OÜ ning BPT Real Estate AS. Ühendavaks ühinguks oli BPT Real Estate AS. Ühinemise tulemusena tekkis kontsernil pikaajalised laenukohustused Baltcap AS-i ees summas 7 078 356 eurot ning Rivea OÜ ees summas 121 500 eurot. 02.02.2016.a. tagastas kontsern Baltcap AS-le laenu summas 4 488 500 eurot ning tekkepõhise intressi summas 11 500 eurot. 2016.aasta jooksul sai kontsern Baltcap AS-lt juurde pikaajalist laenu summas 950 000 eurot. Laenu intressimääraks on 8% ning tagastamistähtaeg on 23.oktoober 2020. 2016.aasta intressikulu oli kokku 276 488 eurot (sellest Baltcap AS-le summas 266 742 eurot ja Rivea OÜ-le summas 9 746 eurot).

Kontsern andis 2015.aastal pikaajalist laenu endisele emaettevõtjale Northern Horizon Capital A/S-le juurde summas 1 282 000 eurot, tähtajaga 30.12.2016 ning intressimääraga 5%, alusvaluutaks euro. 2015.aasta intressitulu oli 36 462 eurot. 23.oktoobril 2015.aastal tagastas Northern Horizon Capital A/S saadud laenu summas 2 009 290 eurot ning arvestatud intressid summas 36 462 eurot.

BPT Real Estate AS-i kontserni ettevõtted on 2016.aastal ostnud juhtimisteenuseid Baltcap AS-lt summas 22 500 eurot, 2015.a. osteti juhtimis-, konsultatsiooni-, IT-teenused Northern Horizon Capital UAB-lt summas 153 634 eurot ning Baltcap UAB-lt summas 7 500 eurot ning 2015.a.osutati teenuseid (juhtimis-, konsultatsiooni-, IT-teenused) Northern Horizon Capital A/S-le Taanis, 2016.aastal teenuseid seotud osapooltele ei osutatud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 01.01.2016-31.12.2016 ega 01.01.2015-31.12.2015 moodustatud allahindlusi.

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

Seotud osapoolte vastu olevad saldod ja aruandeperioodi tehingud on täiendavalt kajastatud lisas 8.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	148 226	205 885
Nõuded ja ettemaksed	759 597	362 836
Kokku käibevarad	907 823	568 721
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	4 769 020	636 455
Nõuded ja ettemaksed	0	100 000
Materiaalsed põhivarad	9 948	5 363
Immateriaalsed põhivarad	42 709	78 431
Kokku põhivarad	4 821 677	820 249
Kokku varad	5 729 500	1 388 970
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 062 616	0
Võlad ja ettemaksed	480 846	89 850
Kokku lühiajalised kohustised	1 543 462	89 850
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 511 808	0
Kokku pikaajalised kohustised	6 511 808	0
Kokku kohustised	8 055 270	89 850
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	26 317	26 317
Ülekurss	107 106	107 106
Kohustuslik reservkapital	3 447	3 447
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-831 906	562 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 630 734	599 526
Kokku omakapital	-2 325 770	1 299 120
Kokku kohustised ja omakapital	5 729 500	1 388 970

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	670 599	469 750
Mitmesugused tegevuskulud	-275 172	-240 101
Tööjõukulud	-547 680	-505 346
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 241 376	-32 122
Muud ärikulud	0	-5 183
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 393 629	-313 002
Intressitulud	3 178	0
Intressikulud	-414 170	0
Muud finantstulud ja -kulud	173 887	912 528
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 630 734	599 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 630 734	599 526

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 393 629	-313 002
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 241 376	32 122
Kokku korrigeerimised	1 241 376	32 122
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-170 980	-281 315
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-34 962	-16 229
Laekunud intressid	0	1
Kokku rahavood äritegevusest	-358 195	-578 423
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 983	-112 058
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	590	100
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-622 360
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	139
Antud laenud	-311 500	-1 577 000
Antud laenude tagasimaksed	187 000	2 204 290
Laekunud intressid	1 897	40 252
Laekunud dividendid	173 884	165 432
Muud laekumised investeerimistegevusest	52 412	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	93 800	98 795
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 500 000	1 547 000
Saadud laenude tagasimaksed	-5 136 962	-821 696
Makstud intressid	-126 302	-18 523
Makstud dividendid	-30 000	-36 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	206 736	670 781
Kokku rahavood	-57 659	191 153
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	205 885	14 732
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-57 659	191 153
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	148 226	205 885

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	26 317	107 106	3 447	598 724	735 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	599 526	599 526
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-36 000	-36 000
31.12.2015	26 317	107 106	3 447	1 162 250	1 299 120
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-636 455	-636 455
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	1 079 595	1 079 595
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	26 317	107 106	3 447	1 605 390	1 742 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 630 734	-1 630 734
Väljakuulutatud dividendid				-30 000	-30 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-1 964 156	-1 964 156
31.12.2016	26 317	107 106	3 447	-2 462 640	-2 325 770
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-638 955	-638 955
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0		1 103 344	1 103 344
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	26 317	107 106	3 447	-1 998 251	-1 861 381

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2017

BPT Real Estate AS (registrikood: 12203487) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK HÄÄL	Juhatuse liige	20.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BPT Real Estate AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud BPT Real Estate AS ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots
Vandeauditori number 642

22. juuni 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

BPT Real Estate AS (registrikood: 12203487) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	22.06.2017
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	22.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-282 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 779 528
Kokku	-2 062 183

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-282 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 779 528
Kokku	-2 062 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	670599	100.00%	Jah

Sidevahendid

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