

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: BH CC Plaza OÜ

registrikood: 12399823

tänavatalu nimi, Hobujaama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

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	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Intressikulud	12
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Muud võlad	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

BH CC Plaza OÜ 2017.a. realiseerimise netokäive oli 996 015 (2016.a. 983 633) eurot. 2017. aastal oli ettevõtte puhaskasum 940 870 (2016.a. 1 009 011) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (tuh eur)	996	984
Tulu muutus = ((müügitulu 2017 - müügitulu 2016)/müügitulu 2016)x100	1,3%	1,0%
Brutokasumi määra = (brutokasum/müügitulu) x 100	99,85%	99,83%
Puhaskasum (tuh eur)	941	1 009
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised	0,148	0,685

31.12.2017 seisuga ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 6,75 korda. Ettevõtte hinnangul on lühiajalised kohustised kaetud tulevaste perioodide rahavoogudega.

BOF CC Plaza OÜ ärinimi muutus. Alates 05.04.2017 on ettevõtte ärinimeks BH 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 2017.a. tasu ei makstud.

Juhatus liige
Ülari Niinemägi

Juhatus liige
Aušra Stankevicienė

Juhatus liige
Tarmo Karotam

..... 2018.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	996 015	983 633	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 495	-1 719	3
Brutokasum (-kahjum)	994 520	981 914	
Üldhalduskulud	-53 637	-25 822	4
Muud äritulud	239 980	350 000	5
Ärikasum (kahjum)	1 180 863	1 306 092	
Intressikulud	-234 050	-291 506	6
Muud finantstulud ja -kulud	-5 943	-5 575	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	940 870	1 009 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	940 870	1 009 011	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	940 870	1 009 011
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	0	13 192
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	0	13 192
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	940 870	1 022 203

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 239	231 470	
Nõuded ja ettemaksed	37 204	422	8
Kokku käibevarad	44 443	231 892	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 240 000	13 000 000	9
Kokku põhivarad	13 240 000	13 000 000	
Kokku varad	13 284 443	13 231 892	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	250 000	250 000	10
Võlad ja ettemaksed	50 144	88 417	11
Kokku lühiajalised kohustised	300 144	338 417	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 985 201	9 835 247	10
Kokku pikaajalised kohustised	8 985 201	9 835 247	
Kokku kohustised	9 285 345	10 173 664	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 055 478	2 046 467	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	940 870	1 009 011	
Kokku omakapital	3 999 098	3 058 228	
Kokku kohustised ja omakapital	13 284 443	13 231 892	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 180 863	1 306 092	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-240 000	-350 000	5
Kokku korrigeerimised	-240 000	-350 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-36 782	100 064	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 539	-282	11
Kokku rahavood äritegevusest	913 620	1 055 874	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	11	20	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11	20	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	88 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-944 000	-539 000	
Makstud intressid	-281 862	-276 840	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-17 138	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 137 862	-832 978	
Kokku rahavood	-224 231	222 916	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	231 470	8 554	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-224 231	222 916	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 239	231 470	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	0	-13 192	2 046 717	2 036 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 009 011	1 009 011
Muutused reservides	0	250	13 192	-250	13 192
31.12.2016	2 500	250	0	3 055 478	3 058 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	940 870	940 870
31.12.2017	2 500	250	0	3 996 348	3 999 098

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BH CC Plaza OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandlusstandard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid (edaspidi RTJ).

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

BH CC Plaza OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

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 -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sh. tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sh. 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.

Intressitulu 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 aruandekuupäeval 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".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

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

Tuletisinstrumentid

BH CC Plaza OÜ kasutas 2016. aastal tuletisinstrumentidest intressimäära Swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja aruandekuupäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära Swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele aruandekuupäeval.

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel kui ka jooksvalt selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumuleerunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on aruandekuupäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kommunaalteenuste tulu kajastatakse netomeetodil.

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 väljamakstud netodividendidest. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 13.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BH 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 aktsiaosaluse).

* 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 osapooleks 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 aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	996 015	983 633
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	996 015	983 633
Kokku müügitulu	996 015	983 633
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	996 015	983 633
Kokku müügitulu	996 015	983 633

Seisuga 31.12.2017.a. saadakse hoone väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 5 205 490 (31.12.16.a. 6 207 133) eurot.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 9.

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

	2017	2016	Lisa nr
Kindlustus	1 495	1 719	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 495	1 719	9

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Juriidilised kulud	36	18
Auditeerimiskulud	5 795	5 160
Kinnisvara hindamise kulud	4 650	1 000
Raamatupidamisteenus	10 020	10 020
Muud teenused	33 136	9 624
Kokku üldhalduskulud	53 637	25 822

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	240 000	350 000	9
Muud	-20	0	
Kokku muud äritulud	239 980	350 000	

Lisa 6 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	234 050	291 506
Kokku intressikulud	234 050	291 506

Intressikulu laenudelt sisaldab 2017. aastal summas 99 940 (2016.a. 128 984) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 14).

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	11	20
Muu finantskulu	-5 954	-5 595
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 943	-5 575

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	37 203	37 203	0	0
Tulevaste perioodide kulud	37 203	37 203	0	0
Muud	1	1	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 204	37 204	0	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	421	421	0	0
Tulevaste perioodide kulud	421	421	0	0
Muud	1	1	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	422	422	0	0

Kirjel "Muud" kajastub pangalaenu tagatisena raha deponeerimiseks avatud arvelduskonto jääk seisuga 31.12.2017 summas 1 (31.12.2016 1) eurot. Antud arvelduskonto on blokeeritud.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	12 650 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	350 000
31.12.2016	13 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	240 000
31.12.2017	13 240 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	996 015	983 633
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 495	-1 719

Sensitiivsusanalüüs					
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	7,70%	7,95%	8,20%	8,45%	8,70%
7,30%	14 150 000	14 000 000	13 860 000	13 720 000	13 590 000
7,55%	13 820 000	13 680 000	13 540 000	13 400 000	13 270 000
7,80%	13 510 000	13 370 000	13 240 000	13 100 000	12 970 000
8,05%	13 220 000	13 080 000	12 950 000	12 820 000	12 700 000
8,30%	12 940 000	12 810 000	12 690 000	12 560 000	12 440 000

Seisuga 31.12.17 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% - 1,5%,
- diskontomäär 8,20%,
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,80%,
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1,60%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 240 000 eurot (2016.a. 350 000) on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5). Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on aruandeaastal 996 015 (2016.a. 983 633) eurot (lisa 2) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on aruandeaastal 1 495 (2016.a. 1 719) eurot (lisa 3). Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 10).

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*OP Corporate Bank plc Eesti Filiaal	6 812 500	250 000	6 562 500	0	1,90% + 3k Euribor	EUR	21.03.2019
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal laenu lepingutasu	-7 299	0	-7 299	0	0	EUR	21.03.2019
**Baltic Horizon Fund	2 430 000	0	0	2 430 000	3,70%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	9 235 201	250 000	6 555 201	2 430 000			
Laenukohustised kokku	9 235 201	250 000	6 555 201	2 430 000			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*OP Corporate Bank plc Eesti Filiaal	7 062 500	250 000	6 812 500	0	1,90% + 3k Euribor	EUR	21.03.2019
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal laenu lepingutasu	-13 253	0	-13 253	0	0	EUR	21.03.2019
**Baltic Horizon Fund	3 036 000	0	0	3 036 000	4%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	10 085 247	250 000	6 799 247	3 036 000			
Laenukohustised kokku	10 085 247	250 000	6 799 247	3 036 000			

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Hobujaama 5 Tallinn, hüpoteegisummaga 12 760 000 EUR OP Corporate Bank plc Eesti filiaali kasuks.

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2017 on 13 240 000 eurot (lisa 9).

** Lisainfo seotud osapoolte kohta on toodud lisa 14.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 662	13 662	0	0	
Maksuvõlad	11 661	11 661	0	0	
Muud võlad	24 821	24 821	0	0	
Intressivõlad	19 301	19 301	0	0	12
Muud viitvõlad	5 520	5 520	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	50 144	50 144	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 436	2 436	0	0	
Maksuvõlad	15 848	15 848	0	0	
Muud võlad	70 133	70 133	0	0	
Intressivõlad	67 113	67 113	0	0	12
Muud viitvõlad	3 020	3 020	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	88 417	88 417	0	0	

Seisuga 31.12.2017 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 11 661 (2016.a. 15 848) eurot.

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	19 301	19 301	0	0	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	3 955	3 955	0	0	11
Baltic Horizon Fund	15 346	15 346	0	0	11,14
Muud viitvõlad	5 520	5 520	0	0	
Muud viitvõlad	5 520	5 520	0	0	11
Kokku muud võlad	24 821	24 821	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	67 113	67 113	0	0	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	4 086	4 086	0	0	11
Baltic Horizon Fund	63 027	63 027	0	0	11,14
Muud viitvõlad	3 020	3 020	0	0	
Muud viitvõlad	3 020	3 020	0	0	11
Kokku muud võlad	70 133	70 133	0	0	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2017.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 31.12.2017.a. moodustab 3 996 348 (31.12.2016.a. 3 055 478) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 799 270 (2016.a. 611 096) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 3 197 078 (2016.a. 2 444 382) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.a.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Baltic Horizon Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 445 346	3 099 027

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Baltic Horizon Fund	88 000	694 000	3,70%	EUR	31.12.2026

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Baltic Horizon Fund	0	289 000	3,70%	EUR	31.12.2026

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	99 940	128 984

BH CC Plaza OÜ emaettevõtja, Baltic Horizon Fund (endise nimega 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 BH CC Plaza OÜ osasid oma nimel ning fondi arvel.

Seisuga 31.12.2017 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 2 430 000 (2016.a. 3 036 000) eurot ning intressivõlast summas 15 346 (2016.a. 63 027) eurot (lisa 11). Aruandeaastal tagastas ettevõtte emaettevõtjale laenu summas 694 000 (2016.a. 289 000) eurot ning sai laenu 88 000 (2016.a. 0) eurot. Täiendav info laenukohustiste kohta on toodud lisas 10.

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

2017.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei makstud.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte ostis 13.02.2018 Tallinnas Narva mnt.1 asuva kinnistu hinnaga 34 321 465 eurot. Kinnistu ostuks sai ettevõtte laenu emaettevõtjalt ning Swedbank AS'lt (lisa 10). Seoses uue kinnistu ostuga maksis ettevõtte OP Corporate Bank plc Eesti filiaalilt saadud laenu tagasi (lisa 10).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2018

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AUŠRA STANKEVICIENE	Management board member	18.05.2018
ÜLARI NIINEMÄGI	Juhatuse liige	21.05.2018
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	21.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH CC Plaza OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH CC Plaza OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

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

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduureid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

24.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

BH CC Plaza OÜ (registrikood: 12399823) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	24.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 055 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	940 870
Kokku	3 996 348
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 996 348
Kokku	3 996 348

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	996015	100.00%	Jah

Sidevahendid

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