

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: BH Lincona OÜ

registrikood: 12127485

tänavatalu nimi, Hobujaama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6309420

faks: +372 6309421

e-posti aadress: estonia@bptre.com

veebilehe aadress: www.bptre.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	13
Lisa 6 Intressikulud	13
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Muud võlad	18
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 14 Osakapital	19
Lisa 15 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

BH Lincona OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, kelle omanduses on Tallinnas, Kohila tn.2A/ Pärnu mnt.139A asuv mõtteline osa kinnistust.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks on tihenevas büroopindade konkrentsis säilitada stabiilne täituvus ning teenindada olemasolevad võtmeüürnikud läbi dünaamilise koostöö.

BH Lincona OÜ 2018.a. realiseerimise netokäive oli 1 368 786 (2017.a. 1 366 311) eurot. 2018. aastal oli ettevõtte puhaskasum 1 787 585 (2017.a. 1 091 886) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (tuh eur)	1 369	1 366
Tulu muutus = ((müügitulu 2018 - müügitulu 2017)/müügitulu 2017) x 100	0,2%	0,5%
Brutokasumi määr = (brutokasum/müügitulu) x 100	91,1%	92,2%
Puhaskasum (tuh eur)	1 788	1 092
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised	0,92	0,90

31.12.2018 seisuga ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1,08 korda. Ettevõtte hinnangul on lühiajalised kohustised kaetud tulevaste perioodide rahavoogudega.

Ettevõtte tegevuse eesmärk on säilitada üüripindade täituvus ja saavutada investeerijate poolt oodatav investeeringu tootlus.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõukulu ei planeerita. Juhatus koosneb 3 liikmest ning juhatuse liikmetele 2018.a. tasu ei makstud.

Juhatus liige
Ülari Niinemägi

Juhatus liige
Aušra Stankevicienė

Juhatus liige
Tarmo Karotam

..... 2019.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 368 786	1 366 311	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-122 276	-106 815	3
Brutokasum (-kahjum)	1 246 510	1 259 496	
Üldhalduskulud	-72 366	-97 735	4
Muud äritulud	916 495	225 555	5
Ärikasum (kahjum)	2 090 639	1 387 316	
Intressikulud	-300 326	-291 642	6
Muud finantstulud ja -kulud	-2 728	-3 788	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 787 585	1 091 886	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 787 585	1 091 886	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 787 585	1 091 886	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	-113 318	0	13
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-113 318	0	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 674 267	1 091 886	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	79 657	214 105	
Nõuded ja ettemaksed	60 218	58 012	8
Kokku käibevarad	139 875	272 117	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	17 170 000	16 050 000	9
Kokku põhivarad	17 170 000	16 050 000	
Kokku varad	17 309 875	16 322 117	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	164 865	10
Võlad ja ettemaksed	151 712	137 329	11
Kokku lühiajalised kohustised	151 712	302 194	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 126 728	11 776 073	10
Eraldised	113 318	0	13
Kokku pikaajalised kohustised	11 240 046	11 776 073	
Kokku kohustised	11 391 758	12 078 267	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	14
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	-113 318	0	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 241 100	3 149 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 787 585	1 091 886	
Kokku omakapital	5 918 117	4 243 850	
Kokku kohustised ja omakapital	17 309 875	16 322 117	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 090 639	1 387 316	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-916 495	-225 635	5
Kokku korrigeerimised	-916 495	-225 635	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 206	-16 104	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 777	1 063	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 177 715	1 146 640	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-203 505	-124 365	9
Laekunud intressid	18	22	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-203 487	-124 343	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 000 000	8 256 989	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 814 955	-9 007 065	
Makstud intressid	-291 721	-312 287	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 000	-12 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 108 676	-1 074 763	
Kokku rahavood	-134 448	-52 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	214 105	266 571	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-134 448	-52 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 657	214 105	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	250	0	3 149 214	3 151 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 091 886	1 091 886
31.12.2017	2 500	250	0	4 241 100	4 243 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 787 585	1 787 585
Muutused reservides	0	0	-113 318	0	-113 318
31.12.2018	2 500	250	-113 318	6 028 685	5 918 117

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

BH Lincona OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha lähendina 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad

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 algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglase 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 Lincona OÜ kasutab 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 õiglase 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 akumulunud 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 eraldi 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 maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasnedä dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 14.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BH Lincona 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 ematettevõtte 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 ematettevõtte 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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 368 786	1 366 311
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 368 786	1 366 311
Kokku müügitulu	1 368 786	1 366 311
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 254 774	1 286 630
Kommunaalteenused jms.	114 012	79 681
Kokku müügitulu	1 368 786	1 366 311

Seisuga 31.12.2018.a. saadakse hoonete väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 2 435 156 (31.12.2017 3 026 055) eurot.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 9.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Valveteenus	7 733	8 184	
Koristusteenus	32 477	30 779	
Kindlustus	8 548	9 333	
Maamaks	10 125	10 125	
Hoolduskulud	63 366	48 024	
Muud hoone ülalpidamiskulud	27	370	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	122 276	106 815	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Juriidilised kulud	9 650	18
Auditeerimiskulud	6 250	6 300
Kinnisvara hindamise kulud	1 750	2 475
Raamatupidamisteenus	49 667	48 829
Maaklerteenus	4 836	38 770
Muud teenused	213	1 343
Kokku üldhalduskulud	72 366	97 735

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	916 495	225 635	9
Muud	0	-80	
Kokku muud äritulud	916 495	225 555	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	300 326	291 642
Kokku intressikulud	300 326	291 642

Intressikulu laenudelt sisaldab 2018. aastal 172 298 (2017.a. 146 995) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 15).

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulud	18	22
Muud finantskulud	-2 746	-3 810
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 728	-3 788

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	53 498	53 498	0	0
Ostjatelt laekumata arved	53 498	53 498	0	0
Ettemaksed	6 720	6 720	0	0
Tulevaste perioodide kulud	6 720	6 720	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 218	60 218	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	51 502	51 502	0	0
Ostjatelt laekumata arved	51 502	51 502	0	0
Ettemaksed	6 510	6 510	0	0
Tulevaste perioodide kulud	6 510	6 510	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 012	58 012	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	15 700 000
Ostud ja parendused	124 365
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	225 635
31.12.2017	16 050 000
Ostud ja parendused	203 505
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	916 495
31.12.2018	17 170 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 254 774	1 286 630
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-122 276	-106 815

Sensitiivsusanalüüs							
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	7,45%	7,70%	7,95%	8,20%	8,45%	8,70%	8,95%
6,75%	19 150 000	18 800 000	18 470 000	18 140 000	17 820 000	17 510 000	17 210 000
7,00%	18 770 000	18 440 000	18 120 000	17 800 000	17 490 000	17 180 000	16 890 000
7,25%	18 430 000	18 100 000	17 790 000	17 480 000	17 170 000	16 870 000	16 580 000
7,50%	18 110 000	17 790 000	17 480 000	17 170 000	16 880 000	16 590 000	16 300 000
7,75%	17 810 000	17 490 000	17 190 000	16 890 000	16 600 000	16 320 000	16 040 000
8,00%	17 520 000	17 220 000	16 920 000	16 630 000	16 350 000	16 070 000	15 800 000
8,25%	17 260 000	16 960 000	16 670 000	16 380 000	16 100 000	15 830 000	15 560 000

Seisuga 31.12.2018 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu eksperdi kinnisvaraettevõtte Newsec Valuations EE OÜ hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit kümne aasta peale ning järgmisi sisendeid:

- vakantsusmäär 5-10% aastas;
- diskontomäär 8,2%;
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,5%;
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1,7%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 916 495 (2017.a. 225 635) eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 5). Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on aruandeaastal 1 254 774 (2017.a. 1 286 630) eurot (lisa 2) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on aruandeaastal 122 276 (2017.a. 106 815) eurot (lisa 3).

Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 10).

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 188 295	0	7 188 295	0	1,40%+6k Euribor	EUR	31.12.2022
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-11 567	0	-11 567	0		EUR	31.12.2022
**Baltic Horizon Fund	3 950 000	0	0	3 950 000	4,50%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	11 126 728	0	7 176 728	3 950 000			
Laenukohustised kokku	11 126 728	0	7 176 728	3 950 000			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
*AS SEB Pank	8 243 250	164 865	8 078 385	0	1,55%+6k Euribor	EUR	31.12.2022
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-12 312	0	-12 312	0		EUR	31.12.2022
**Baltic Horizon Fund	3 710 000	0	0	3 710 000	3,70%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	11 940 938	164 865	8 066 073	3 710 000			
Laenukohustised kokku	11 940 938	164 865	8 066 073	3 710 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	17 170 000	16 050 000
Kokku	17 170 000	16 050 000

* Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Tallinnas Pärnu mnt.139A/Kohila 2A ja Pärnu mnt.139C asuvatele kinnistutele, hüpoteegisummaga 22 000 000 eurot AS SEB Pank kasuks. Kaaskoormatud on kinnistu aadressiga Paldiski mnt.80, Tallinn. Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2018 on 17 170 000 eurot (lisa 9).

**Lisainformatsioon seotud osapoolte kohta on toodud lisa 15.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	53 117	53 117	0	0	
Maksuvõlad	21 541	21 541	0	0	
Muud võlad	39 260	39 260	0	0	
Intressivõlad	35 450	35 450	0	0	12
Muud viitvõlad	3 810	3 810	0	0	
Deposiidid	37 794	37 794	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	151 712	151 712	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	38 479	38 479	0	0	
Maksuvõlad	18 786	18 786	0	0	
Muud võlad	33 121	33 121	0	0	
Intressivõlad	26 846	26 846	0	0	12
Muud viitvõlad	6 275	6 275	0	0	
Deposiidid	46 943	46 943	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	137 329	137 329	0	0	

Seisuga 31.12.2018 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 21 524 (2017.a. 18 767) ning saastetasust summas 17 (2017.a. 19) eurot.

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	35 450	35 450	0	0	
AS SEB Pank	6 482	6 482	0	0	
Baltic Horizon Fund	28 968	28 968	0	0	15
Muud viitvõlad	3 810	3 810	0	0	
Kokku muud võlad	39 260	39 260	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	26 846	26 846	0	0	
AS SEB Pank	3 549	3 549	0	0	
Baltic Horizon Fund	23 297	23 297	0	0	15
Muud viitvõlad	6 275	6 275	0	0	
Kokku muud võlad	33 121	33 121	0	0	

Lisa 13 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Intressi SWAP	113 318	0
Tuletisinstrumendid kokku	113 318	0

23. märtsil 2018 sõlmis ettevõtte AS-ga SEB Pank intressimäära swap lepingu kindlustamaks swap lepingu muutuva intressimäära kõikumisi tulevikus. Vastavalt lepingule toimub muutuva intressimäära, 6-kuu Euribor, vahetustehing fikseeritud intressimäära vastu. Intressimäära swap leping on kehtiv kuni 22. november 2022.

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

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse aluseks on AS-i SEB Pank noteering, mis seisuga 31.12.2018 oli -113 318 (2017.a. puudus) eurot. Tuletisinstrumendi õiglane väärtus on kajastatud pikaajalise kohustisena.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2018.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 31.12.2018.a. moodustab 6 028 686 (31.12.2017.a. 4 241 100) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 205 737 (2017.a. 848 220) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 4 822 949 (2017.a. 3 392 880) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.a.		

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 978 968	3 733 297

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Baltic Horizon Fund	1 000 000	760 000	4,50%	EUR	31.12.2026

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Baltic Horizon Fund	520 000	3,70%	EUR	31.12.2026

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	172 297	146 995

BH Lincona OÜ emaettevõtja on Baltic Horizon Fund (endise nimega BPT Baltic Opportunity Fund), mis on Eestis registreeritud lepinguline kinnisvarafond ja mida valitseb Northern Horizon Capital AS. Kuna fond ei ole juriidiline isik, siis hoiab Northern Horizon Capital AS BH Lincona OÜ osasid oma nimel ning fondi arvel.

Seisuga 31.12.2018 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 3 950 000 (31.12.2017 3 710 000) eurot (lisa 10) ning intressivõlast summas 28 968 (31.12.2017 23 297) eurot (lisa 12). 2018. aastal sai ettevõtte emaettevõtjalt laenu summas 1 000 000 (2017.a. 0) eurot ning tagastas emaettevõtjale laenu summas 760 000 (2017.a. 520 000) eurot.

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

2018.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2019

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI OJA	Sisestaja	29.05.2019
ÜLARI NIINEMÄGI	Juhatuse liige	30.05.2019
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	30.05.2019
AUŠRA STANKEVICIENE	Juhatuse liige	30.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH Lincona OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH Lincona OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

04.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	04.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 241 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 787 585
Kokku	6 028 685
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 028 685
Kokku	6 028 685

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1368786	100.00%	Jah

Sidevahendid

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