

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Muud ärikulud	13
Lisa 7 Intressikulud	13
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Muud võlad	17
Lisa 14 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
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 dunaamilise koostöö.

BH Lincona OÜ 2020.a. realiseerimise netokäive oli 1 365 567 (2019.a. 1 481 368) eurot. 2020. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 809 077 (2019.a. puhaskasum 1 492 268) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (tuh eur)	1 366	1 481
Tulu muutus = ((müügitulu 2020 - müügitulu 2019)/müügitulu 2019) x 100	-7,8%	8,2%
Brutokasumi määr = (brutokasum/müügitulu) x 100	92,8%	89,8%
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	-809	1 492
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised	5,22	3,04

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 2020.a. tasu ei makstud.

Juhatus liige
Laura Kurtinaityte

Juhatus liige
Aušra Stankevicienė

Juhatus liige
Tarmo Karotam

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 365 567	1 481 368	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-97 870	-151 636	3
Brutokasum (-kahjum)	1 267 697	1 329 732	
Üldhalduskulud	-63 935	-65 039	4
Muud äritulud	0	531 251	5
Muud ärikulud	-1 735 774	0	6
Ärikasum (kahjum)	-532 012	1 795 944	
Intressikulud	-274 229	-300 812	7
Muud finantstulud ja -kulud	-2 836	-2 864	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-809 077	1 492 268	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-809 077	1 492 268	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-809 077	1 492 268	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	13 417	-29 077	14
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	13 417	-29 077	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-795 660	1 463 191	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	694 467	518 617	
Nõuded ja ettemaksed	47 525	44 958	9
Kokku käibevarad	741 992	563 575	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 110 000	17 820 000	10
Kokku põhivarad	16 110 000	17 820 000	
Kokku varad	16 851 992	18 383 575	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	142 211	185 255	12
Kokku lühiajalised kohustised	142 211	185 255	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 982 505	10 674 617	11
Võlad ja ettemaksed	12 650	0	12
Eraldised	128 978	142 395	14
Kokku pikaajalised kohustised	10 124 133	10 817 012	
Kokku kohustised	10 266 344	11 002 267	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	-128 978	-142 395	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 520 953	6 028 685	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-809 077	1 492 268	
Kokku omakapital	6 585 648	7 381 308	
Kokku kohustised ja omakapital	16 851 992	18 383 575	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-532 012	1 795 944	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 735 774	-531 034	5,6
Kokku korrigeerimised	1 735 774	-531 034	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 568	15 260	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-16 222	-14 612	12
Kokku rahavood äritegevusest	1 184 972	1 265 558	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 774	-118 966	10
Laekunud intressid	52	24	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 722	-118 942	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-695 000	-455 000	16
Makstud intressid	-288 400	-252 656	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-983 400	-707 656	
Kokku rahavood	175 850	438 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	518 617	79 657	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	175 850	438 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	694 467	518 617	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	250	-113 318	6 028 685	5 918 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 492 268	1 492 268
Muutused reservides	0	0	-29 077	0	-29 077
31.12.2019	2 500	250	-142 395	7 520 953	7 381 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-809 077	-809 077
Muutused reservides	0	0	13 417	0	13 417
31.12.2020	2 500	250	-128 978	6 711 876	6 585 648

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 15.

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 kulusi, 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 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 maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ning 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest 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 15.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud BH Lincona OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised 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)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 365 567	1 481 368
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 365 567	1 481 368
Kokku müügitulu	1 365 567	1 481 368
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 260 225	1 336 592
Kommunaalteenused jms.	105 342	144 776
Kokku müügitulu	1 365 567	1 481 368

Seisuga 31.12.2020.a. saadakse hoonete väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 1 345 637 (31.12.2019 1 415 113) eurot.

Mittekatkestatavaks rendilepinguks ei loeta selliseid sõlmitud rendi kokkuleppeid, mis sisaldavad klauslit, mille kohaselt on rentnikul õigus lõpetada rendi kokkulepe kuni kuue kuulise etteteatamise ajaga. Mittekatkestatavate rendilepingute puhul eeldatakse konservatiivselt, et rendi kokkulepe lõpeb esimesel lepingu katkestamise võimalusel.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 10.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Valveteenus	7 024	7 390	
Koristusteenus	28 545	34 363	
Kindlustus	6 350	8 093	
Maamaks	10 125	10 125	
Hoolduskulud	45 780	91 665	
Muud hoone ülalpidamiskulud	46	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	97 870	151 636	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Juriidilised kulud	0	3 311
Auditeerimiskulud	6 371	6 575
Kinnisvara hindamise kulud	1 750	1 750
Haldus- ja raamatupidamisteenus	51 582	53 189
Maaklarteenus	3 905	0
Muud teenused	327	214
Kokku üldhalduskulud	63 935	65 039

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	531 034	10
Muud	0	217	
Kokku muud äritulud	0	531 251	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 735 774	0	10
Kokku muud ärikulud	1 735 774	0	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	274 229	300 812	11
Kokku intressikulud	274 229	300 812	

Intressikulu laenudelt sisaldab 2020. aastal 139 837 (2019.a. 166 769) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 16).

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulud	52	24
Muud finantskulud	-2 888	-2 888
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 836	-2 864

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 102	43 102
Ostjatelt laekumata arved	43 102	43 102
Ettemaksed	4 423	4 423
Tulevaste perioodide kulud	4 423	4 423
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 525	47 525
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 114	43 114
Ostjatelt laekumata arved	43 114	43 114
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Ettemaksed	1 843	1 843
Tulevaste perioodide kulud	1 843	1 843
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 958	44 958

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	17 170 000
Ostud ja parendused	118 966
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	531 034
31.12.2019	17 820 000
Ostud ja parendused	25 774
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 735 774
31.12.2020	16 110 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 260 225	1 336 592
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-97 870	-151 636

Sensitiivsusanalüüs						
---------------------	--	--	--	--	--	--

Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	7,48%	7,73%	7,98%	8,23%	8,48%	8,73%	8,98%
6,75%	17 960 000	17 640 000	17 330 000	17 020 000	16 720 000	16 430 000	16 140 000
7,00%	17 620 000	17 300 000	17 000 000	16 700 000	16 400 000	16 120 000	15 840 000
7,25%	17 290 000	16 990 000	16 690 000	16 390 000	16 110 000	15 830 000	15 560 000
7,50%	16 990 000	16 690 000	16 400 000	16 110 000	15 830 000	15 560 000	15 290 000
7,75%	16 710 000	16 410 000	16 130 000	15 850 000	15 570 000	15 310 000	15 050 000
8,00%	16 440 000	16 150 000	15 870 000	15 600 000	15 330 000	15 070 000	14 810 000
8,25%	16 190 000	15 910 000	15 630 000	15 370 000	15 100 000	14 850 000	14 600 000

Seisuga 31.12.2020 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% aastas;
- diskontomäär 8,23%;
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,5%;
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1,8%.

Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 1 735 774 (2019.a. kasum 531 034 eurot, muu äritulu (lisa 5)) eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 6). Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on aruandeaastal 1 260 225 (2019.a. 1 336 592) eurot (lisa 2) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on aruandeaastal 97 870 (2019.a. 151 636) eurot (lisa 3).

Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 11).

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	-5 790	0	-5 790	0		EUR	31.12.2022	
Baltic Horizon Fund	2 800 000	0	0	2 800 000	4,50%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	9 982 505	0	7 182 505	2 800 000				
Laenukohustised kokku	9 982 505	0	7 182 505	2 800 000				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	-8 678	0	-8 678	0		EUR	31.12.2022	
Baltic Horizon Fund	3 495 000	0	0	3 495 000	4,50%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	10 674 617	0	7 179 617	3 495 000				
Laenukohustised kokku	10 674 617	0	7 179 617	3 495 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	16 110 000	17 820 000
Kokku	16 110 000	17 820 000

* 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 31.12.2020 on 16 110 000 eurot (lisa 10).

Laenudega seotud intressikulud on toodud lisa 7.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	47 948	47 948	0	
Maksuvõlad	17 652	17 652	0	
Muud võlad	73 911	73 911	0	
Intressivõlad	69 434	69 434	0	13
Muud viitvõlad	4 477	4 477	0	13
Deposiidid	15 350	2 700	12 650	
Kokku võlad ja ettemaksed	154 861	142 211	12 650	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	40 425	40 425	0	
Maksuvõlad	18 882	18 882	0	
Muud võlad	88 154	88 154	0	
Intressivõlad	83 605	83 605	0	13
Muud viitvõlad	4 549	4 549	0	13
Deposiidid	37 794	37 794	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	185 255	185 255	0	

Seisuga 31.12.2020 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 17 636 (2019.a. 18 862) ning saastetasust summas 16 (2019.a. 20) eurot.

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	69 434	69 434	0	
AS SEB Pank	8 860	8 860	0	12
Baltic Horizon Fund	60 574	60 574	0	12,16
Muud viitvõlad	4 477	4 477	0	12
Kokku muud võlad	73 911	73 911	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	83 605	83 605	0	
AS SEB Pank	7 868	7 868	0	12
Baltic Horizon Fund	75 737	75 737	0	12,16
Muud viitvõlad	4 549	4 549	0	12
Kokku muud võlad	88 154	88 154	0	

Lisa 14 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Intressi SWAP	128 978	142 395
Tuletisinstrumendid kokku	128 978	142 395

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 31.12.2020 oli -128 978 (2019.a. -142 395) eurot. Tuletisinstrumendi õiglane väärtus on kajastatud pikaajalise kohustisena.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2020.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 31.12.2020.a. moodustab 6 711 876 (31.12.2019.a. 7 520 953) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 342 375 (2019.a. 1 504 191) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 5 369 501 (2019.a. 6 016 762) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.a.		

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 860 574	3 570 737

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	0	695 000	155 000	4,50%	EUR	31.12.2026

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	0	455 000	120 000	4,50%	EUR	31.12.2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	139 837	166 769

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 31.12.2020 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 2 800 000 (31.12.2019 3 495 000) eurot (lisa 11) ning intressivõlast summas 60 574 (31.12.2019 75 737) eurot (lisa 13). 2020. aastal tagastas ettevõtte emaettevõtjale laenu summas 695 000 (2019.a. 455 000) eurot.

Emaettevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid (lisa 7).

2020.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses hakkas maailmas levima uus koroonaviirus (COVID-19), mis on oluliselt mõjutanud erinevate riikide, sh Balti riikide, ettevõtteid ja majandust. Viiruse levik muutis oluliselt BH Lincona OÜ ning Baltic Horizon Fundi (ettevõtte emaettevõtja, edaspidi Fond) tegevuskeskkonda ja avaldas negatiivset mõju ettevõtte ning Fondi nii 2020. aasta kui ka 2021. aasta majandustulemustele.

Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS on võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et hallata pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

2021. aastal oli Fondi juhtkond rentnikega peetud kõnelustele võtnud vastu otsused mitmesuguste pandeemiaga seotud allahindluste tegemiseks. Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumiskiirangud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus. Juhtkond saab regulaarselt teavet rentnike tegevuse ja COVID-19 seotud probleemide kohta.

Fondis on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid). Vajadusel toetab Fond BH Lincona OÜ'd rahaliselt, et ettevõtte saaks täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul 2021. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2021

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI OJA	Sisestaja	24.05.2021
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	24.05.2021
AUŠRA STANKEVICIENE	Board member	24.05.2021
Resolutsioon:	I hereby approve this annual report for submission.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH Lincona OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH Lincona OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

24.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	24.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 520 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-809 077
Kokku	6 711 876
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 711 876
Kokku	6 711 876

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1365567	100.00%	Jah

Sidevahendid

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