

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: BH Lincona OÜ

registrikood: 12127485

tänavatänu nimi, Hobujaama tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6743200

e-posti aadress: estonia@nh-cap.com

veebilehe aadress: <https://www.baltichorizon.com>

Sisukord

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

Tegevusaruanne

BH Lincona OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõte, kelle omanduses on Tallinnas, Pärnu mnt.139A asuv mõtteline osa kinnistust.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks on tihenevas büroopindade konkurentsisis säilitada stabiilne täitumuse määr ning teenindada olemasolevaid võtmerentnikke, tehes nendega tihedat koostööd.

BH Lincona OÜ 2021. aasta müügitulu oli 1 308 321 (2020: 1 365 567) eurot ja puhaskasum oli 1 682 257 (2020: puhaskahjum 809 077) eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu (tuhandetes eurodes)	1 308	1 366
Müügitulu muutus = ((müügitulu 2021 – müügitulu 2020) / müügitulu 2020) x 100	-4,2%	-7,8%
Brutokasumi määr = (brutokasum / müügitulu) x 100	89,8%	92,8%
Puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	1 682	-809
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised	0,03	5,22

Järgmisel aruandeperioodil kavatseb ettevõtte pikendada enamikke pangalaene.

Ettevõtte tegevuse eesmärk on säilitada rendipindade kõrge täitumuse määr ja saavutada investorite poolt oodatav investeeringu tootlus.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja neid ei ole plaanis ka edaspidi palgata. Juhatus koosneb kolmest liikmest ning juhatuse liikmetele 2021. aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	159 874	694 467	
Nõuded ja ettemaksed	87 425	47 525	2
Kokku käibevarad	247 299	741 992	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 990 000	16 110 000	3
Kokku põhivarad	16 990 000	16 110 000	
Kokku varad	17 237 299	16 851 992	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 185 393	0	4
Võlad ja ettemaksed	144 673	142 211	5
Eraldised	58 905	0	
Kokku lühiajalised kohustised	7 388 971	142 211	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 495 000	9 982 505	4
Võlad ja ettemaksed	15 350	12 650	5
Eraldised	0	128 978	
Kokku pikaajalised kohustised	1 510 350	10 124 133	
Kokku kohustised	8 899 321	10 266 344	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	-58 905	-128 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 711 876	7 520 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 682 257	-809 077	
Kokku omakapital	8 337 978	6 585 648	
Kokku kohustised ja omakapital	17 237 299	16 851 992	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 308 321	1 365 567	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-133 373	-97 870	10
Brutokasum (-kahjum)	1 174 948	1 267 697	
Üldhalduskulud	-77 246	-63 935	11
Muud äritulud	826 954	0	
Muud ärikulud	0	-1 735 774	
Ärikasum (kahjum)	1 924 656	-532 012	
Intressikulud	-239 564	-274 229	12
Muud finantstulud ja -kulud	-2 835	-2 836	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 682 257	-809 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 682 257	-809 077	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 924 656	-532 012
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-826 954	1 735 774
Kokku korrigeerimised	-826 954	1 735 774
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-39 900	-2 568
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	44 381	-16 222
Kokku rahavood äritegevusest	1 102 183	1 184 972
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-53 046	-25 774
Laekunud intressid	57	52
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-52 989	-25 722
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 305 000	-695 000
Makstud intressid	-278 787	-288 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 583 787	-983 400
Kokku rahavood	-534 593	175 850
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	694 467	518 617
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-534 593	175 850
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	159 874	694 467

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 682 257	-809 077
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	70 073	13 417
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	70 073	13 417
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 752 330	-795 660

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 682 257	1 682 257
Muutused reservides	0	0	70 073	0	70 073
31.12.2021	2 500	250	-58 905	8 394 133	8 337 978

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BH Lincona OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard 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.

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.

Raha

Raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Raha ja raha ekvivalentide hulka kuuluvad 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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sh. lunastustähtajani hoitavaid finantsvarasid, kajastatakse pärast esmast kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad nõuded hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on langenud allapoole nende bilansilist väärtust. Nõuete allahindlused 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 sissenõudmine on muutunud lootusetuks, siis kantakse see maha ja selle üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real „Finantstulud“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusust kasusaamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasesse väärtusesse.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes vastavalt ridadel „Muud äritulud“ ja „Muud ärikulud“.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real „Finantskulud“. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tuletisinstrumentid

BH Lincona OÜ kasutab tuletisinstrumente (intressimäära vahetuslepinguid), et maandada intressimäärade muutusest tingitud riske. Tuletisinstrumente kajastatakse algselt lepingu sõlmimise kuupäeva õiglasest väärtusest ja pärast esmast kajastamist hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber õiglasest väärtusest. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära vahetuslepingu õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade aruandekuupäeva noteeringutele.

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

ahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivset osa 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 selle omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja see kajastatakse kasumiaruandes siis, kui prognoositud tulevikutehing on lõpuks toimunud. Kui prognoositud tulevikutehingu toimumist 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 ettevõtte on enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille 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 kohustuste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. 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). Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena 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 tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud 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 aktsiasaluse).

* 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) kontrolli all ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all;

(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 tema lähedane pereliige) omab 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 kõik 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 tulemusi, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	80 651	80 651
Ostjatelt laekumata arved	80 651	80 651
Ettemaksed	6 774	6 774
Tulevaste perioodide kulud	6 774	6 774
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 425	87 425
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	53 046
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	826 954
31.12.2021	16 990 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 183 782	1 260 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-133 373	-97 870

Seisuga 31.12.2021 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringu väärtust vastavalt sõltumatu kinnisvaraeksperti Colliers International Advisors OÜ hindamise tulemustele. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit, kümne aasta pikkust prognoosiperioodi ning järgmisi sisendeid:

- diskontomäär 8,2%
- rendihinna kasv aastas 3,7%
- pikaajaline vakantsuse määr 8,0% - 10,0%
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,2%
- keskmine rendihind (EUR/m²) 10,1

Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest summas 826 954 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (2020: kahjum summas 1 735 774 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna).

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu oli aruandeaastal 1 183 782 (2020: 1 260 225) eurot (lisa 9) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud olid 133 373 (2020: 97 870) eurot (lisa 10). Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
*AS SEB Pank	7 188 295	7 188 295			1,40%+6k Euribor	EUR	31.12.2022
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-2 902	-2 902				EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	7 185 393	7 185 393					
Pikaajalised laenud							
Baltic Horizon Fund	1 495 000	0	1 495 000	0	4.5%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 495 000	0	1 495 000	0			
Laenukohustised kokku	8 680 393	7 185 393	1 495 000	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	-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
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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	16 990 000	16 110 000
Kokku	16 990 000	16 110 000

Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Tallinnas Pärnu mnt.139A/Kohila 2A ja Pärnu mnt.139C asuvatele kinnistutele, hüpoteegisummaga 22 000 000 eurot SEB Pank AS-i kasuks. Kaaskoormatud on kinnistu aadressiga Paldiski mnt.80, Tallinn. Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2021 oli 16 990 000 eurot (lisa 3). Järgmisel aruandeperioodil kavatab ettevõtte pikendada pangalaenu tagasimakse tähtaega.

Laenude intressikulud on esitatud lisa 12.

Saldosid emaettevõtjaga Baltic Horizon Fund on kirjeldatud lähemalt lisa 14.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	70 115	70 115	0
Maksuvõlad	15 899	15 899	0
Muud võlad	52 764	52 764	0
Intressivõlad	30 215	30 215	0
Muud viitvõlad	22 549	22 549	0
Saadud ettemaksed	5 895	5 895	0
Tulevaste perioodide tulud	5 895	5 895	0
Ettemaksed ja deposiidid	15 350	0	15 350
Kokku võlad ja ettemaksed	160 023	144 673	15 350

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		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
Muud viitvõlad	4 477	4 477	0
Ettemaksed ja deposiidid	15 350	2 700	12 650
Kokku võlad ja ettemaksed	154 861	142 211	12 650

Seisuga 31.12.2021 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 15 899 eurot (2020: käibemaksust summas 17 636 eurot ning saastetasust summas 16 eurot).

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	30 215	30 215	0
AS SEB Pank	9 161	9 161	0
Baltic Horizon Fund	21 054	21 054	0
Muud viitvõlad	22 549	22 549	0
Kokku muud võlad	52 764	52 764	0

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

Intressivõlga emattevõtjale Baltic Horizon Fund on kirjeldatud lisas 14.

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
Intressi SWAP	58 905	128 978
Tuletisinstrumendid kokku	58 905	128 978

23. märtsil 2018 sõlmis ettevõtte SEB Pank AS-iga intressimäära vahetuslepingu (swapi), et maandada intressimäära kõikumiste riski. Vastavalt lepingule toimub muutuva intressimäärakomponendi (6-kuu Euribori) vahetustehing fikseeritud intressimäära vastu.

Intressimäära vahetusleping kehtib kuni 22. november 2022.

Intressimäära vahetustehingu tingimused ja tähtjad vastavad maandatava laenu tagasimaksegraafikule ja seda on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse aluseks on SEB Pank AS-i noteering, mis seisuga 31.12.2021 oli -58 905 (2020: -128 978) eurot.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtus on kajastatud lühiajalise kohustisena.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2021 koosnes ettevõtte osakapital ühest 2 500 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustas 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot.		

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 moodustas 8 394 133 (2020: 6 711 876) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasnedagi kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 678 827 (2020: 1 342 375) eurot. Seega saaks dividendidena välja maksta 6 715 306 (2020: 5 369 501) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 308 321	1 365 567
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 308 321	1 365 567
Kokku müügitulu	1 308 321	1 365 567
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 183 782	1 260 225
Kommunaalteenused jms.	124 539	105 342
Kokku müügitulu	1 308 321	1 365 567

Seisuga 31.12.2021 moodustas mittekatkestatavate rendilepingute alusel tulevastel perioodidel minimaalselt laekuv kinnisvara renditulu 1 554 853 (2020: 1 345 637) eurot.

Mittekatkestatavaks ei loeta selliseid rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mille kohaselt on rentnikul õigus lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamise tähtajaga. Mittekatkestatavate rendilepingute puhul eeldatakse konservatiivselt, et rentnik kasutab lepingu katkestamise õigust esimesel võimalusel.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on esitatud informatsioon lisa 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020
Valveteenus	7 850	7 024
Koristusteenus	38 537	28 545
Kindlustus	6 256	6 350
Maamaks	10 125	10 125
Hoolduskulud	70 283	45 780
Muud hoone ülalpidamiskulud	322	46
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	133 373	97 870

Vaata ka lisa 3.

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2021	2020
Juriidilised kulud	6 672	0
Auditeerimiskulud	6 255	6 371
Kinnisvara hindamise kulud	2 450	1 750
Haldus- ja raamatupidamisteenus	56 212	51 582
Maaklerteenus	5 378	3 905
Muud teenused	279	327
Kokku üldhalduskulud	77 246	63 935

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid palgal ei olnud.

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	239 564	274 229
Kokku intressikulud	239 564	274 229

Intressikulu laenudelt sisaldab 2021. aastal 105 480 (2020: 139 837) euro ulatuses emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 14). Emaettevõtjalt saadud laenu kohta on esitatud informatsioon lisas 4.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulud	57	52
Muud finantskulud	-2 892	-2 888
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 835	-2 836

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	21 054	60 574
Kokku laenukohustised	21 054	60 574

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 495 000	2 800 000
Kokku laenukohustised	1 495 000	2 800 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 800 000	1 305 000	1 495 000	105 480
Kokku laenukohustised	2 800 000	1 305 000	1 495 000	105 480

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	105 480	139 837
Kokku ostetud	105 480	139 837

BH Lincona OÜ emaettevõtja on Baltic Horizon Fund (endise nimega BPT Baltic Opportunity Fund), mis on Eestis registreeritud lepinguline kinnisvarafond, 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 31.12.2021 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 1 495 000 (2020: 2 800 000) eurot (lisa 4) ning intressikohustisest summas 21 054 (2020: 60 574) eurot (lisa 6). 2021. aastal tagastas ettevõtte emaettevõtjale laenu summas 1 305 000 (2020: 695 000) eurot.

Ostud emaettevõtjalt sisaldavad saadud laenu intressikulusid (lisa 12).

2021. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 tungisid Venemaa väed Ukrainasse. Sõda avaldab mõju ettevõtetele ja majandusele, sealhulgas Balti riikides. Praeguse hetkeni ei ole sõda ettevõtte tegevusele siiski erilist mõju avaldanud – ettevõtte jätkuvalt sõlmib uusi ja pikendab olemasolevaid rendilepinguid, indekseerib rendihindu ja pikendab võlakohustisi. Sõja mõju ettevõttele võetakse arvesse 2022. aasta raamatupidamise aastaaruandes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2022

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KAROTAM	Management board member	20.06.2022
AUŠRA STANKEVICIENE	Management board member	20.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BH Lincona OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud BH Lincona OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestuseksperptide 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab oluliselt 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 arvamus. 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 arvamusel. 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 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 märkimisväärsel kahtlul 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 arvamus. 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

20.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

BH Lincona OÜ (registrikood: 12127485) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	20.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 711 876
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 682 257
Kokku	8 394 133
Jaotamine	
Kokku	8 394 133

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	1308321	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 6743200
E-mail address	estonia@nh-cap.com
Website address	https://www.baltichorizon.com