

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing BSKV

registrikood: 10615719

tänava/talu nimi, Laki tn 11a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12915

telefon: +372 55639786

e-posti aadress: ahti.prits@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

BSKV OÜ tegutseb alates 1999.aastast asukohaga Tallinnas Laki 11a. Samal aastal alustati majandustegevusega ning tänaseni on põhitegevusalaks kinnisvaratehingud – kinnisvara hooldamine, haldamine ja arendamine. OÜ juhatus on üheliikmeline. Juhatusel 2017. aastal ei makstud tasusid ega tehtud soodustusi. Ettevõttes ei kasutatud palgalist tööjõudu.

2018 aasta eesmärgiks on jätkata aktiivset majandustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 201	8 856	2
Nõuded ja ettemaksed	156 390	152 658	3
Kokku käibevarad	163 591	161 514	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	234 466	234 466	3
Kinnisvarainvesteeringud	77 346	84 770	5
Materiaalsed põhivarad	0	938	6
Kokku põhivarad	311 812	320 174	
Kokku varad	475 403	481 688	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 000	15 000	7
Võlad ja ettemaksed	4 355	9 316	8
Kokku lühiajalised kohustised	19 355	24 316	
Kokku kohustised	19 355	24 316	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 316	456 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 324	-3 750	
Kokku omakapital	456 048	457 372	
Kokku kohustised ja omakapital	475 403	481 688	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	105 117	106 562	11
Muud äritulud	0	19 280	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 117	-106 562	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 795	-2 144	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 362	-9 226	5,6
Muud ärikulud	0	-21 376	
Ärikasum (kahjum)	-11 157	-13 466	
Muud finantstulud ja -kulud	9 833	9 716	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 324	-3 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 324	-3 750	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BSKV 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

05.11.2010 aastal muudeti aktsiaselts BSKV osaühing BSKV-ks. Aktsiakapital 25 565 eurot jäi samas suuruses osakapitaliks.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingu-tasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooni-määr määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjekt-tidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-10% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 447 euri. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 447 euri, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse

kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Hooned 5%
- Autod ja muud transpordi vahendid 10%
- Tootmiseseadmed 20%
- Inventar 20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 447

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetus-maksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal väärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	7 201	8 856
Kokku raha	7 201	8 856

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 384	3 384		
Ostjatelt laekumata arved	3 384	3 384		
Nõuded seotud osapoolte vastu	234 466		234 466	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	343	343		4
Muud nõuded	152 663	152 663		
Laenunõuded	41 543	41 543		
Intressinõuded	111 120	111 120		
Kokku nõuded ja ettemaksed	390 856	156 390	234 466	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 138	3 138		
Ostjatelt laekumata arved	3 138	3 138		
Nõuded seotud osapoolte vastu	234 466		234 466	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	690	690		4
Muud nõuded	148 830	148 830		
Laenunõuded	47 543	47 543		
Intressinõuded	101 287	101 287		
Kokku nõuded ja ettemaksed	387 124	152 658	234 466	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		347		1 347
Käibemaks	343		690	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	343	347	690	1 347

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	38 267	154 542	192 809
Akumuleeritud kulum		-80 245	-80 245
Jääkmaksumus	38 267	74 297	112 564
Müügid	-20 370		-20 370
Amortisatsioonikulu	0	-7 424	-7 424
31.12.2016			
Soetusmaksumus	17 897	154 542	172 439
Akumuleeritud kulum	0	-87 669	-87 669
Jääkmaksumus	17 897	66 873	84 770
Amortisatsioonikulu	0	-7 424	-7 424
31.12.2017			
Soetusmaksumus	17 897	154 542	172 439
Akumuleeritud kulum	0	-95 093	-95 093
Jääkmaksumus	17 897	59 449	77 346

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 117	106 562
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-105 117	-106 562
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	19 280

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	148 000	148 000
Akumuleeritud kulum	-145 260	-145 260
Jääkmaksumus	2 740	2 740
Amortisatsioonikulu	-1 802	-1 802
31.12.2016		
Soetusmaksumus	148 000	148 000
Akumuleeritud kulum	-147 062	-147 062
Jääkmaksumus	938	938
Amortisatsioonikulu	-938	-938
31.12.2017		
Soetusmaksumus	148 000	148 000
Akumuleeritud kulum	-148 000	-148 000
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Leping 3644	15 000	15 000			2,5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	15 000	15 000					
Laenukohustised kokku	15 000	15 000					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Leping 3644	15 000	15 000			2,5%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	15 000	15 000					
Laenukohustised kokku	15 000	15 000					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 355	3 355	
Maksuvõlad	347	347	4
Muud võlad	653	653	
Intressivõlad	480	480	
Dividendivõlad	173	173	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 355	4 355	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 316	3 316	
Maksuvõlad	1 347	1 347	4
Muud võlad	4 653	4 653	
Intressivõlad	480	480	
Dividendivõlad	4 173	4 173	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 316	9 316	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	360 794	361 853
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	90 198	90 463
Kokku tingimuslikud kohustised	450 992	452 316

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 117	106 562
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 117	106 562
Kokku müügitulu	105 117	106 562
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	105 117	106 562
Kokku müügitulu	105 117	106 562

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-75 904	-73 677
Kommunaalteenused	-29 213	-32 885
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 117	-106 562

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-1 226	-436
Riiklikud ja kohalikud maksud	-774	0
Autokulud	0	-120
Muud	-795	-1 588
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 795	-2 144

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	111 120	480	101 287	480

2017	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Leping 3644	15 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2018

Osaühing BSKV (registrikood: 10615719) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI PRITS	Juhatuse liige	27.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 324
Kokku	450 992
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	400 992
Kokku	450 992

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 324
Kokku	450 992
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	400 992
Kokku	450 992

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105117	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55639786
E-posti aadress	ahti.prits@mail.ee