

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing BSKV

registrikood: 10615719

tänavatänu nimi, Laki tn 11a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Tööjõukulud	13
Lisa 15 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 2016. aastal ei makstud tasusid ega tehtud soodustusi. Ettevõttes ei kasutatud palgalist tööjõudu.

2017 aasta eesmärgiks on jätkata aktiivset majandustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 856	6 183	2
Nõuded ja ettemaksed	152 658	148 675	3
Kokku käibevarad	161 514	154 858	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	234 466	234 466	3
Kinnisvarainvesteeringud	84 770	112 564	5
Materiaalsed põhivarad	938	2 740	6
Kokku põhivarad	320 174	349 770	
Kokku varad	481 688	504 628	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 000	15 000	7
Võlad ja ettemaksed	9 316	28 506	8
Kokku lühiajalised kohustised	24 316	43 506	
Kokku kohustised	24 316	43 506	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 066	441 115	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 750	14 951	
Kokku omakapital	457 372	461 122	
Kokku kohustised ja omakapital	481 688	504 628	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	106 562	109 490	11
Muud äritulud	19 280	16 500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 562	-109 490	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 144	-2 492	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 226	-9 226	5,6
Muud ärikulud	-21 376	0	
Ärikasum (kahjum)	-13 466	4 782	
Muud finantstulud ja -kulud	9 716	10 169	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 750	14 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 750	14 951	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BSKV 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 ettemaksed

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 nüüdiseväärtusest. 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 tööeas. 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 objektil 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. Kuludesse 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 tööeest. 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 raamatupidamise 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 soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal väärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele 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 õiglases 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	8 856	6 183
Kokku raha	8 856	6 183

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 811	3 811		
Ostjatelt laekumata arved	3 811	3 811		
Nõuded seotud osapoolte vastu	234 466		234 466	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 759	4 759		4
Muud nõuded	140 095	140 095		
Laenunõuded	47 543	47 543		
Intressinõuded	91 572	91 572		
Viitlaekumised	980	980		
Ettemaksed	10	10		
Muud makstud ettemaksed	10	10		
Kokku nõuded ja ettemaksed	383 141	148 675	234 466	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 347		5 097
Käibemaks	690		4 759	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	690	1 347	4 759	5 097

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	38 267	154 542	192 809
Akumuleeritud kulum	0	-72 821	-72 821
Jääkmaksumus	38 267	81 721	119 988
Amortisatsioonikulu	0	-7 424	-7 424
31.12.2015			
Soetusmaksumus	38 267	154 542	192 809
Akumuleeritud kulum	0	-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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 562	109 490
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-106 562	-109 490
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	19 280	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	148 000	148 000
Akumuleeritud kulum	-143 457	-143 457
Jääkmaksumus	4 543	4 543
Amortisatsioonikulu	-106 487	-106 487
Müügid	104 684	104 684
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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					

	31.12.2015	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	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	15 000	15 000					
Laenukohustised kokku	15 000	15 000					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 756	3 756	
Maksuvõlad	5 097	5 097	4
Muud võlad	19 653	19 653	
Intressivõlad	480	480	
Dividendivõlad	19 173	19 173	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 506	28 506	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	361 853	364 853
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	90 463	91 213
Kokku tingimuslikud kohustised	452 316	456 066

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 562	109 490
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 562	109 490
Kokku müügitulu	106 562	109 490
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	106 562	109 490
Kokku müügitulu	106 562	109 490

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-73 677	-71 503
Kommunaalteenused	-32 885	-37 987
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 562	-109 490

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-436	-682
Autokulud	-120	0
Muud	-1 588	-1 810
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 144	-2 492

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

OÕ BSKV-s ei olnud 2016.aastal palgalist tööjõudu.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	101 287	480	91 572	480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2017

Osaühing BSKV (registrikood: 10615719) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI PRITS	Juhatuse liige	30.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 750
Kokku	452 316
Jaotamine	
Dividendideks	-62 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	452 316
Kokku	389 816

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 750
Kokku	452 316
Jaotamine	
Dividendideks	-62 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	452 316
Kokku	389 816

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106562	100.00%	Jah

Sidevahendid

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