

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing BCA Center

registrikood: 11251298

tänavanimi, maja number: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6988000

e-posti aadress: tarmo.lehtmets@finantsosakond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressitulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Tulumaks	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ BCA Center ning Tallinna Linnavalitsus on sõlminud 5 kooli (Karjamaa Gümnaasium, Haabersti Vene Gümnaasium, Kadrioru Saksa Gümnaasium, Nõmme Gümnaasium, Tallinna Ühisgümnaasium) üürilepingud tähtajaga 30 aastat (aastani 2036). Üürilepingute järgse renoveerimiskohustuse täitmiseks on Tallinna linn võõrandanud OÜ BCA Center kasuks vastavate koolide kinnistute hoonestusõigused tähtajaga samuti 30 aastat (aastani 2036). Vastavalt sõlmitud üürilepingutele on BCA Center kohustuseks koolide ning kinnistute hooldus, haldus ning hoonete remont vastavalt lepingulistele mahtudele. Hoonete kommunaalteenuste (küte, elekter, jäätmekäitlus, san. tarvikud) eest tasub üürnik vastavalt tarbitud teenuste mahtudele. OÜ BCA Center majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, küll aga on ettevõtte tulud ja kulud mõjutatud üldisest hinnatõusust, mida erinevate riikide keskpangad asusid 2022. aastal läbi intressimäärade tõstmise aktiivsemalt ohjeldama. Muutunud intressikeskkond avaldas mõju ka OÜ BCA Center intressivahetuslepingute väärtusele, mis suurendas erakorraliselt ettevõtte puhaskasumit muude finantstulude kaudu 1'577'665 euro võrra (aasta varem 591'706 euro võrra).

Vaatamata sellele, et euribori muutusega seotud riskid on kuni 2024. aastani maandatud läbi intressivahetuslepingu, on ettevõtte siiski avatud intressimääradega seotud riskidele läbi kehtiva laenulepingu refinantseerimise. 2023. aastal lõppeva laenulepingu pikendamine võib toimuda kehtivatest oluliselt erinevatel tingimustel. Kuna aruande koostamise hetkeks uut lepingut sõlmitud ei olnud, kajastub aruandes kogu pangalaen lühiajalisena, mistõttu ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused olulisel määral käibevara. Ettevõtte juhtkond tegeleb aktiivselt laenu refinantseerimise võimaluste otsimisega.

Kui võrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtapaberitesse ega tuletisinstrumentidesse, siis valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda. Ka ei kaasne OÜ BCA Center majandustegevusega olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul töötas ettevõttes keskmiselt 2 inimest, kellega seotud tööjõukulud moodustasid koos maksudega 89'343 eurot (aasta varasemalt 2 töötajat ja 88'956 eurot). Ettevõtte juhatus on 2 liikmeline, juhatuse liikmetele tasu ei makstud. 2023. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Maksevõime kordaja (kordades)	0.36	6.74
Võlakordaja (kordades)	0.79	0.81
Varade käibesagedus (kordades)	0.03	0.02
Varade puhasrentaabilus (protsentides)	7.80%	6.83%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustised
- Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku
- Varade käibesagedus = müügitulu / keskmine varade maht kokku
- Varade puhasrentaabilus = puhaskasum / keskmine varade maht kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 426 801	1 964 152	
Nõuded ja ettemaksed	5 792 166	4 164 047	2
Kokku käibevarad	8 218 967	6 128 199	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 738 712	23 954 599	2
Materiaalsed põhivarad	5 983	10 071	4
Kokku põhivarad	20 744 695	23 964 670	
Kokku varad	28 963 662	30 092 869	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 684 290	824 800	6
Võlad ja ettemaksed	107 873	83 939	7
Kokku lühiajalised kohustised	22 792 163	908 739	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	22 684 290	6
Võlad ja ettemaksed	0	875 551	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	23 559 841	
Kokku kohustised	22 792 163	24 468 580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	9
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 610 671	3 302 211	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 302 243	2 063 493	
Kokku omakapital	6 171 499	5 624 289	
Kokku kohustised ja omakapital	28 963 662	30 092 869	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	804 200	660 020	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-642 676	-515 930	11
Brutokasum (-kahjum)	161 524	144 090	
Üldhalduskulud	-185 554	-142 758	12
Muud ärikulud	-1 496	-1 497	
Ärikasum (kahjum)	-25 526	-165	
Intressitulud	1 804 568	2 338 980	14
Intressikulud	-724 291	-719 965	
Muud finantstulud ja -kulud	1 577 665	591 706	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 632 416	2 210 556	
Tulumaks	-330 173	-147 063	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 302 243	2 063 493	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BCA Center raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ BCA Center kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

OÜ BCA Center kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2.

Vigade korrigeerimine

Aruandeperioodi aastaaruande koostamisel selgus, et võrdlusperioodil ei olnud tuletisinstrumentide (intressi swap) kajastamine bilansis kooskõlas vastava kohustise klassifitseerimise nõuetega. Võrdlusperioodi aastaaruandes kajastus tuletisinstrumenti negatiivne turuväärtus kohustiste koosseisus pikaajaliste eraldiste real. Korrigeerimise järgselt kajastatakse negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente pikaajaliste võlgade ja ettemaksete koosseisus.

Eelkirjeldatud korrigeerimine ei avaldanud mõju ettevõtte võrdlusperioodi kasumiaruandele ega finantstulemusele.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	875 551	875 551
Eraldised	875 551	-875 551	0
Kokku pikaajalised kohustised	23 559 841	0	23 559 841

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasusid vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid sarnaseid kulusi, v.a. selliste finantsvarade soetamisega seotud kulusi, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a:

- (a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- (b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid, mida kasutatakse äritegevuseks või oma tarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta ja mille soetusmaksumus ületab EUR 639.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	5 aastat
Inventar (mööbel jms)	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes vastavalt tulu või kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu ehitus- ja rekonstrueerimisteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 16, mille kohaselt erasektori üksus kajastab ehitus- või rekonstrueerimisteenuste osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis

ärikuluna lähtudes juhendis RTJ 10 kirjeldatud valmidusastme meetodist. Õigust tasule ehitus- või rekonstrueerimisteenuste eest kajastatakse kas finantsvarana või immateriaalse varana, sõltuvalt sellest, kas see õigus on tingimusteta või mitte. Valmidusastme leidmiseks võetakse aluseks aruandekuupäeval tehtud tegelike kulutuste ja eelarveliste kulutuste suhe. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Alates 01.01.2019 saab soodumääraga (14/86) netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele (kui riikidevahelistes maksulepingutes ei ole teisiti sätestatud) juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud, tegevjuhtkond ja tegevjuhtkonna lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Teenuste kontsessioonikokkulepped

BCA Center OÜ on sõlminud Tallinna Linnaga teenuste kontsessioonikokkulepped koolihoonete renoveerimise eesmärgil nii kasutusrendi kui ka kapitalirendi tingimustel.

Teenuste kontsessioonikokkulepped on sellised lepingul tuginevad pikaajalised koostööprojektid avaliku sektori üksuse ja erasektori üksuse vahel, mille kohaselt erasektori üksus osutab mingit konkreetset varaobjekti kasutades avalikke teenuseid ning avaliku sektori üksus kontrollib või reguleerib, milliseid avalikke teenuseid, kellele ja millise hinnaga erasektori üksus osutab ja avaliku sektori üksus omandab lepinguperioodi lõppedes kontrolli infrastruktuuri objekti üle (kas omandiõiguse või soodusostuõiguse kaudu või muul moel).

Kuna erasektori üksus omab õigust kasutada infrastruktuuri objekti avalike teenuste osutamiseks vaid avaliku sektori üksuse poolt ette nähtud tingimustel, kuulub valitsev mõju infrastruktuuri objekti kasutamise üle avaliku sektori üksusele. Seetõttu ei kajasta erasektori üksus infrastruktuuri objekti oma bilansis materiaalse põhivarana ega ka renditud varana. Erasektori üksus kajastab tulu osutatud teenuste, sh ehitus- ja rekonstrueerimisteenuste müügist, vastavalt saadava tasu õiglases väärtuses.

Kui erasektori üksus osutab teenuste kontsessioonikokkuleppe raames rohkem kui üht teenust (nt nii ehitus- või rekonstrueerimis kui ka opereerimisteenust) ja nende eest saadav tasu ei ole lepingus eraldi määratletud, jaotatakse kogutulu erinevate teenuste vahel lähtudes nende õiglase väärtuse suhtest.

Kuna ehitus- ja rekonstrueerimistööde eest tasutakse pikema ajaperioodi möödudes, rakendatakse vara ja kohustise arvestamisel sisemise intressimäära meetodit. Nõuded on võetud esialgu arvele tasumisele kuuluva summa nüüdisväärtuses, mida korrigeeritakse sisemise intressimäära alusel. Nõuet periodiseeritakse vastavalt maksegraafikule lühi- ja pikaajaliseks. Linn maksab teenuste kontsessioonilepingute raames BCA Center OÜ-le nii ehitus- ja rekonstrueerimistööde kui ka varaobjekti opereerimisega seotud teenuste eest (valve, koristus jms perioodikulud). Juhul kui opereerimis- ja lisateenuste õiglast väärtust ei ole iseseisvalt teada, on koostatud tasutavate maksete jaotuse analüüs. Vastavas analüüsis lähtutakse teadaolevatest turuhindadest ja nende alusel hinnangust ehitus- ja rekonstrueerimistööde ning opereerimis- ja lisateenuste hindade võimaliku jaotuse kohta.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente (forwardid, futuurid, swapid, optsioonid) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Tuletisinstrumentide positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis põhivara koosseisus pikaajaliste nõuete ja ettemaksete real, tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus aga pikaajaliste

kohustiste koosseisus võlgade ja ettemaksete real.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	60 480	60 480	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	60 480	60 480	0	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	386	386	0	0	3
Nõue Tallinna linna vastu	22 486 741	4 398 557	13 776 769	4 311 415	
Laenunõuded seotud osapooltele	1 412 000	0	1 412 000	0	17
Intressinõuded seotud osapooltele	594 472	54 467	540 005	0	17
Reservkonto	1 278 276	1 278 276	0	0	
Intressimäära vahetusleping	698 523	0	698 523	0	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 530 878	5 792 166	16 427 297	4 311 415	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	60 480	60 480	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	60 480	60 480	0	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 386	2 386	0	0	3
Muud nõuded	262	262	0	0	
Intressinõuded	262	262	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	23 994 394	4 007 452	17 090 263	2 896 679	
Laenunõuded seotud osapooltele	2 192 000	0	2 192 000	0	17
Intressinõuded seotud osapooltele	591 112	93 467	497 645	0	17
Reservkonto	1 278 012	0	1 278 012	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 118 646	4 164 047	21 057 920	2 896 679	

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes, kannavad intressi 3% aasta baasil ning kuuluvad tagasimaksmisele tähtajaga 2025. Täiendav info seotud osapooltele antud laenude ja arvestatud intresside kohta lisas 17.

OÜ BCA Center kontsessioonilepingute täitmisega seotud nõue Tallinna Linna vastu suurenes 2022.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 1'217'319 euro võrra, teenuste osutamise seotud tuludest tulenevalt 753'800 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 528'681 euro võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 4'007'452 euro võrra (vastavad näitajad 2021.a. olid 1'763'264 eurot, 568'205, 494'094 euro eurot ning 3'961'019 eurot). Nõue laekub kontsessioonilepingu

kehtivuse aja jooksul, s.o. kuni aastani 2036. Täiendav info lisades 10 ja 14.

Real "Reservkonto" on kajastatud piiratud kasutusõigusega arvelduskontodel asuvad rahalised vahendid, mille kasutamine eeldab laenu andnud panga eelnevat nõusolekut.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	10 079	0	10 079
Üksikisiku tulumaks	0	2 010	0	1 958
Erisoodustuse tulumaks	0	47	0	47
Sotsiaalmaks	0	3 424	0	3 338
Töötuskindlustusmaksed	0	173	0	171
Ettemaksukonto jääk	386		2 386	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	386	15 733	2 386	15 593

Täiendav info lisades 2 ja 7.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	19 000	1 440	20 440	20 440
Akumuleeritud kulum	-6 017	-264	-6 281	-6 281
Jääkmaksumus	12 983	1 176	14 159	14 159
Amortisatsioonikulu	-3 800	-288	-4 088	-4 088
31.12.2021				
Soetusmaksumus	19 000	1 440	20 440	20 440
Akumuleeritud kulum	-9 817	-552	-10 369	-10 369
Jääkmaksumus	9 183	888	10 071	10 071
Amortisatsioonikulu	-3 800	-288	-4 088	-4 088
31.12.2022				
Soetusmaksumus	19 000	1 440	20 440	20 440
Akumuleeritud kulum	-13 617	-840	-14 457	-14 457
Jääkmaksumus	5 383	600	5 983	5 983

Vt ka lisa 12.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	6 299	6 189
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	1 601	2 932

Kasutusrendikulu on seotud ettevõtte büroopinna rentimisega. Alates juunist 2022 on leping tähtajatu ja lõpetatav 3 kuulise etteteatamisega. Rendilepinguga olulisi lisatingimusi ei kaasne.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp	22 684 290	22 684 290	0	0	1k Euribor + 1.80%	EUR	08-2023
Pikaajalised laenud kokku	22 684 290	22 684 290	0	0			
Laenukohustised kokku	22 684 290	22 684 290	0	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp	23 509 090	824 800	22 684 290	0	1k Euribor + 1.80%	EUR	08-2023
Pikaajalised laenud kokku	23 509 090	824 800	22 684 290	0			
Laenukohustised kokku	23 509 090	824 800	22 684 290	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	22 486 741	23 994 394
Kokku	22 486 741	23 994 394

Nordea Bank Abp poolt väljastatud pangalaenu tagatiseks on hüpoteek viiele hoonestusõiguse lepingu alusel ettevõtte valduses olevale kinnistule summas 35'151'407 eurot, nõudeõiguse pant OÜ BCA Center üürilepingutest tulenevatele üürinõuetele, nõudeõiguse pant ettevõtte pangakontodele ning ettevõtte osade pant. Tagatiseks panditud varade bilansilise maksumusena on näidatud Raamatupidamise Toimkonna juhendi 16 kohaselt arvatud kontsessioonilepingute nõuete jääk (täiendav info nõuete kohta on toodud lisas 2 "Nõuded ja ettemaksed").

Ettevõtte on sõlmitud Nordea Bank Abp-ga intressimäära vahetusleping laenu euriboril põhineva intressikomponendi fikseerimiseks kuni augustini 2024. Täiendav info lisas 8.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	42 233	42 233	0	
Võlad töövõtjatele	9 973	9 973	0	
Maksuvõlad	15 733	15 733	0	3
Muud võlad	39 934	39 934	0	
Intressivõlad	37 342	37 342	0	
Muud viitvõlad	2 592	2 592	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	107 873	107 873	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	43 536	43 536	0	
Võlad töövõtjatele	8 818	8 818	0	
Maksuvõlad	15 593	15 593	0	3
Muud võlad	15 992	15 992	0	
Intressivõlad	13 400	13 400	0	
Muud viitvõlad	2 592	2 592	0	
Intressimäära vahetusleping	875 551	0	875 551	8
Kokku võlad ja ettemaksed	959 490	83 939	875 551	

Real „Võlad tarnijatele“ kajastuvad muuhulgas võlad seotud osapooltele summas 228 eurot (31.12.2021 seisuga 269 eurot). Vt ka lisa 17.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Varad	Kohustised
Intressimäära vahetusleping	698 523	875 551
Tuletisinstrumendid kokku	698 523	875 551

Ettevõtte on sõlminud intressimäära vahetuslepingud, millega Nordea Bank Abp võetud laenu Euriboril põhinev komponent on fikseeritud.

Täiendav info laenu kohta lisas 6.

Bilansis kajastatakse tuletisinstrumentide turuväärtus aruandekuupäeva seisuga. Negatiivne turuväärtus kajastub kohustistes pikaajaliste võlgade ja ettemaksete all, positiivne turuväärtus varades pikaajaliste nõuete ja ettemaksete all.

Täiendav info tuletisinstrumentide turuväärtuse muutustest tingitud kasumite ja kahjumite kohta on toodud lisas 15 "Muud finantstulud- ja kulud".

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 koosnes osakapital neljast osast, millede nimiväärtused olid alljärgnevad: Osa 1 - nimiväärtus EUR 1'514 Osa 2 - nimiväärtus EUR 1'514 Osa 3 - nimiväärtus EUR 403 Osa 4 - nimiväärtus EUR 403		

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2022 seisuga 5'912'913 (31.12.2021 seisuga 5'365'704) eurot. Alates 01.01.2019 kaasneb regulaarselt makstavate dividendidega tulumaksukulu 14/86 netodividendidena väljamakstavalt summalt ja viimase kolme aasta keskmist dividendi ületavalt osalt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist olnuks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 4'808'154 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 1'104'759 eurot. Seisuga 31.12.2021 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 4'379'432 eurot, millega oleks kaasnenuks tulumaksukulu summas 986'272 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	804 200	660 020
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	804 200	660 020
Kokku müügitulu	804 200	660 020
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu haldusteenuse osutamisest	753 800	568 205
Muu müük	50 400	91 815
Kokku müügitulu	804 200	660 020

"Tulu haldusteenuse osutamisest" kajastab ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud tuluseid, mida arvestatakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 16.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	33 800
Kinnisvara haldus, hooldus ja remont	619 492	460 486
Muud	23 184	21 644
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	642 676	515 930

Müüdnud toodangu kulus sisaldub 2022.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulusid summas 642'676 eurot, s.h. 619'492 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seondult, 16'076 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seondult ning 6'996 eurot varakindlustusega seondult (2021.a. vastavad näitajad olid 482'130 eurot ning 460'486 eurot, 16'076 eurot ja 5'531 eurot).

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Transpordikulud	2 055	1 437	
Mitmesugused bürookulud	10 165	8 473	
Tööjõukulud	89 343	88 956	13
Amortisatsioonikulu	4 088	4 088	4
Muud	1 513	1 369	
Pangateenused	296	245	
Konsultatsiooni- jms teenused	78 094	38 190	
Kokku üldhalduskulud	185 554	142 758	

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	66 773	66 484	
Sotsiaalmaksud	22 570	22 472	
Kokku tööjõukulud	89 343	88 956	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	74	262
Intressitulu laenudelt	58 494	81 360
Intressitulu kontsessioonilepingutest	1 217 319	1 763 264
Intressitulu nõude diskonteerimisest	528 681	494 094
Kokku intressitulud	1 804 568	2 338 980

Ridadel "Intressitulu kontsessioonilepingutest" ning "Intressitulu nõude diskonteerimisest" on kajastatud ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud finantstulud.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum/kahjum tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	1 577 665	591 706
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 577 665	591 706

Vt ka lisa 8.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 755 034	330 173	903 390	147 063
Eesti	1 755 034	330 173	903 390	147 063
Kokku	1 755 034	330 173	903 390	147 063

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 582	118 582	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 366	35 366	
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 948	153 948	2

Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	228	269	
Kokku võlad ja ettemaksed	228	269	7

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	780 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	926 174	904 994	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 025 831	1 004 651	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 952 005	2 689 645	2

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	780 000	-780 000	780 000	39 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	706 000	0	706 000	21 180	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	706 000	0	706 000	21 180	
Kokku antud laenud	2 192 000	-780 000	2 192 000	81 360	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	780 000	-780 000	0	16 134	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	706 000	0	706 000	21 180	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	706 000	0	706 000	21 180	
Kokku antud laenud	2 192 000	-780 000	1 412 000	58 494	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 200	25 200
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 200	25 200
Kokku müüdud	50 400	50 400

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 705	8 009
Kokku ostetud	8 705	8 009

Seotud osapoolte laenudele arvestatud intresse laekus aruandeaastal 55'134 eurot (2021. aastal 78'107 eurot).

Ettevõtte juhatus on 2 liikmeline, juhatuse liikmetele tasu ei makstud ja muid soodustusi ei võimaldatud.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte kehtiv laenuleping pangaga lõppeb 2023. aastal. Kuna aruande koostamise hetkeks uut lepingut sõlmitud ei olnud, kajastub kogu pangalaen aruandes lühiajalisena, mistõttu ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused aruandekuupäeval olulisel määral käibevara. Ettevõtte juhtkond tegeleb aktiivselt laenu refinantseerimise võimaluste otsimisega ning hindab võimalusi uue laenulepingu sõlmimiseks heaks, mistõttu ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele laenu refinantseerimisest tulenevalt võib pidada minimaalseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2023

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLAF HERMAN	Juhatuse liige	13.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu BCA Center osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühingu BCA Center (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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 sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

13.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	13.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 610 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 302 243
Kokku	5 912 914
Jaotamine	
Dividendideks	1 316 208
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 596 706
Kokku	5 912 914

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 610 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 302 243
Kokku	5 912 914
Jaotamine	
Dividendideks	1 316 208
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 596 706
Kokku	5 912 914

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	804200	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6988000
E-posti aadress	tarmo.lehtmets@finantsosakond.ee