

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tuletisinstrumentid	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Intressitulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Tulumaks	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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. Ettevõtte põhitegevuse eripäradest tulenevalt ei avaldanud ka üldine makromajanduslik areng äritegevusele olulist mõju, kuid 2021. aastal kasvama hakanud surve intressimääradele avaldas mõju intressivahetuslepingute väärtusele, mis suurendas ettevõtte puhaskasumit muude finantstulude kaudu 591'706 euro võrra (aasta varem 260'149 euro võrra).

Ettevõtte olulised lühiajalised intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna võõrkapitalist põhilise osa moodustav laen Nordea Bank Abp-lt on kaetud intressivahetuslepinguga, mille alusel maksab ettevõtte pangale fikseeritud baasintressi. Pikaajaliselt on ettevõtte intressimääradega seotud riskidele avatud läbi refinantseerimise riski (kehtiva laenulepingu lõppedes), samuti läbi üldise intressimäärade tõusu (kehtiva intressivahetuslepingu lõppedes).

Kuivõrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeringuid väärtipaberitesse 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 88'956 eurot (aasta varasemalt 2 töötajat ja 78'079 eurot). Ettevõtte juhatus on 2 liikmeline, juhatuse liikmetele tasu ei makstud. 2022. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Maksevõime kordaja (kordades)	6.74	6.05
Võlakordaja (kordades)	0.81	0.85
Varade käibesagedus (kordades)	0.02	0.02
Varade puhasrentaablus (protsentides)	6.83%	5.59%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 964 152	1 044 779	
Nõuded ja ettemaksed	4 164 047	4 145 250	2
Kokku käibevarad	6 128 199	5 190 029	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	23 954 599	25 094 117	2
Materiaalsed põhivarad	10 071	14 159	4
Kokku põhivarad	23 964 670	25 108 276	
Kokku varad	30 092 869	30 298 305	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	824 800	784 800	6
Võlad ja ettemaksed	83 939	72 972	7
Kokku lühiajalised kohustised	908 739	857 772	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 684 290	23 509 090	6
Eraldised	875 551	1 467 257	8
Kokku pikaajalised kohustised	23 559 841	24 976 347	
Kokku kohustised	24 468 580	25 834 119	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	9
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 302 211	2 510 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 063 493	1 694 779	
Kokku omakapital	5 624 289	4 464 186	
Kokku kohustised ja omakapital	30 092 869	30 298 305	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	660 020	604 696	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-515 930	-477 800	11
Brutokasum (-kahjum)	144 090	126 896	
Üldhalduskulud	-142 758	-101 790	12
Muud ärikulud	-1 497	-2 436	
Ärikasum (kahjum)	-165	22 670	
Intressitulud	2 338 980	2 370 842	14
Intressikulud	-719 965	-846 882	
Muud finantstulud ja -kulud	591 706	260 149	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 210 556	1 806 779	
Tulumaks	-147 063	-112 000	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 063 493	1 694 779	

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 lisa 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.

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 kulutusi, sealhulgas tasusid vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid sarnaseid kulutusi, v.a. selliste finantsvarade soetamisega seotud kulutusi, 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 lunastustähtjani 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 lunastustähtjaga) 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 rendimaksede 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 lühiajalised ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

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 osutamise 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 netosummal (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Alates 01.01.2019 saab soodusmääraga (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.

Tuletisinstrumendid

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 finantsinvesteeringuna, tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus aga pikaajaliste kohustiste koosseisus eraldisena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	17
Ostjatelt laekumata arved	60 480	60 480	0	0	
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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	50 537	50 537	0	0	17
Ostjatelt laekumata arved	50 537	50 537	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 086	1 086	0	0	3
Muud nõuded	33	33	0	0	
Intressinõuded	33	33	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	25 129 851	3 961 019	16 316 229	4 852 603	
Laenunõuded seotud osapooltele	2 192 000	0	2 192 000	0	17
Intressinõuded seotud osapooltele	587 860	132 575	455 285	0	17
Reservkonto	1 278 000	0	1 278 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 239 367	4 145 250	20 241 514	4 852 603	

Real "Nõuded ostjate vastu" kajastuvad 31.12.2021 seisuga nõuded seotud osapoolte vastu (seisuga 31.12.2020 summas 50'537 eurot). Vt ka lisa 17.

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes, kannavad intressi 3%-5% aasta baasil ning kuuluvad tagasimaksmisele tähtajaga 2024-2025. Täiendav info seotud osapooltele antud laenude ja arvestatud intresside kohta lisa 17.

OÜ BCA Center kontsessioonilepingute täitmisega seotud nõue Tallinna Linna vastu suurenes 2021.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 1'763'264 euro võrra, teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 568'205 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 494'094 euro võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 3'961'019 euro võrra (vastavad näitajad 2020.a. olid 1'826'322 eurot, 562'582 eurot, 462'993 euro eurot ning 3'954'420 eurot). Nõue laekub kontsessioonilepingu kehtivuse aja jooksul,

s.o. kuni aastani 2036. Täiendav info lisades 10 ja 14.

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	10 079	0	8 422
Üksikisiku tulumaks	0	1 958	0	1 958
Erisoodustuse tulumaks	0	47	0	47
Sotsiaalmaks	0	3 338	0	3 338
Töötuskindlustusmaksed	0	171	0	171
Ettemaksukonto jääk	2 386		1 086	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 386	15 593	1 086	13 936

Täiendav info lisades 2 ja 7.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2019				
Soetusmaksumus	19 000	0	19 000	19 000
Akumuleeritud kulum	-2 217	0	-2 217	-2 217
Jääkmaksumus	16 783	0	16 783	16 783
Ostud ja parendused	0	1 440	1 440	1 440
Amortisatsioonikulu	-3 800	-264	-4 064	-4 064
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

Vt ka lisa 12.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	6 189	6 138
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	2 932	6 161
1-5 aasta jooksul	0	2 892

Kasutusrendikulu on seotud ettevõtte büroopinna rentimisega. Rendilepinguga olulisi lisatingimusi ei kaasne.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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	15.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	23 509 090	824 800	22 684 290	0			
Laenukohustised kokku	23 509 090	824 800	22 684 290	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp	24 293 890	784 800	23 509 090	0	1k Euribor + 1.80%	EUR	15.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	24 293 890	784 800	23 509 090	0			
Laenukohustised kokku	24 293 890	784 800	23 509 090	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	23 994 394	25 129 851
Kokku	23 994 394	25 129 851

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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 536	43 536	
Võlad töövõtjatele	8 818	8 818	
Maksuvõlad	15 593	15 593	3
Muud võlad	15 992	15 992	
Intressivõlad	13 400	13 400	
Muud viitvõlad	2 592	2 592	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 939	83 939	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	34 975	34 975	
Võlad töövõtjatele	7 175	7 175	
Maksuvõlad	13 936	13 936	3
Muud võlad	16 886	16 886	
Intressivõlad	14 294	14 294	
Muud viitvõlad	2 592	2 592	
Kokku võlad ja ettemaksed	72 972	72 972	

Real „Võlad tarnijatele“ kajastuvad muuhulgas võlad seotud osapooltele summas 269 eurot (31.12.2020 seisuga 156 eurot). Vt ka lisa 17.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
Intressimäära vahetusleping	875 551	1 467 257
Tuletisinstrumendid kokku	875 551	1 467 257

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.

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 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 31.12.2021 seisuga 5'365'704 (31.12.2020 seisuga 4'205'601) 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 4'379'432 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 986'272 eurot. Seisuga 31.12.2020 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 3'436'457 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 769'144 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	660 020	604 696
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	660 020	604 696
Kokku müügitulu	660 020	604 696
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu haldusteenuse osutamisest	568 205	562 582
Muu müük	91 815	42 114
Kokku müügitulu	660 020	604 696

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

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	33 800	0
Kinnisvara haldus, hooldus ja remont	460 486	456 126
Muud	21 644	21 674
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	515 930	477 800

Müüdnud toodangu kulus sisaldub 2021.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulusid summas 482'130 eurot, s.h. 460'486 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seondult, 16'076 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seondult ning 5'531 eurot varakindlustusega seondult (2020.a. vastavad näitajad olid 477'800 eurot ning 456'126 eurot, 16'076 eurot ja 5'562 eurot).

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Transpordikulud	1 437	1 216
Mitmesugused bürookulud	8 473	8 833
Tööjõukulud	88 956	78 079
Amortisatsioonikulu	4 088	4 064
Muud	1 369	351
Pangateenused	245	217
Konsultatsiooni- jms teenused	38 190	9 030
Kokku üldhalduskulud	142 758	101 790

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	66 484	58 355
Sotsiaalmaksud	22 472	19 724
Kokku tööjõukulud	88 956	78 079
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	262	60
Intressitulu laenudelt	81 360	81 467
Intressitulu kontsessioonilepingutest	1 763 264	1 826 322
Intressitulu nõude diskonteerimisest	494 094	462 993
Kokku intressitulud	2 338 980	2 370 842

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

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum/kahjum tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	591 706	260 149
Kokku muud finantstulud ja -kulud	591 706	260 149

Vt ka lisa 8.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	903 390	147 063	688 000	112 000
Eesti	903 390	147 063	688 000	112 000
Kokku	903 390	147 063	688 000	112 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 582	151 387	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 366	31 724	
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 948	183 111	2
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269	156	
Kokku võlad ja ettemaksed	269	156	7

PIKAAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	780 000	780 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	904 994	883 814	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 004 651	983 471	

Kokku nõuded ja ettemaksed	2 689 645	2 647 285	2
-----------------------------------	------------------	------------------	----------

ANTUD LAENUD	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	780 000	780 000	39 107	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	706 000	706 000	21 180	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	706 000	706 000	21 180	
Kokku antud laenud	2 192 000	2 192 000	81 467	2

ANTUD LAENUD	31.12.2020	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 ettevõtjad	780 000	780 000	39 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	706 000	706 000	21 180	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	706 000	706 000	21 180	
Kokku antud laenud	2 192 000	2 192 000	81 360	2

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 200	19 949
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 200	22 166
Kokku müüdnud	50 400	42 115

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 009	7 475
Kokku ostetud	8 009	7 475

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2022

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS OTSA	Juhatuse liige	04.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osatüingu BCA Center osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osatüingu BCA Center (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestuseksptertide 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, väaresitiste 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

04.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	04.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 302 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 063 493
Kokku	5 365 704
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 365 704
Kokku	5 365 704

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	660020	100.00%	Jah

Sidevahendid

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