

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tuletisinstrumentid	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressitulud	14
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Tulumaks	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

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. Ettevõtte põhitegevuse eripäradest tulenevalt üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. Samuti ei ole OÜ BCA Center majandustegevus hooajaline ega tsükliline.

Ettevõtte olulised lühiajalised intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna võõrkapitalist põhilise osa moodustav laen Nordea Bank Abp-lt on kaetud intressivahetuslepinguga (swap), 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 investeeringuid väärtipaberitesse ega tuletisinstrumentidesse, siis valuutatursside 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 78'079 eurot (aasta varasemalt 2 töötajat ja 64'228 eurot). Ettevõtte juhatus on 2 liikmeline, juhatuse liikmetele tasu ei makstud. 2021. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Maksevõime kordaja (kordades)	6.05	0.27
Võlakordaja (kordades)	0.85	0.89
Varade käibesagedus (kordades)	0.02	0.02
Käibe puhasrentaablus (protsentides)	280.27%	181.19%
Varade puhasrentaablus (protsentides)	5.59%	3.21%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 044 779	1 438 204	
Nõuded ja ettemaksed	4 145 250	5 873 898	2
Kokku käibevarad	5 190 029	7 312 102	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	25 094 117	23 061 587	2
Materiaalsed põhivarad	14 159	16 783	4
Kokku põhivarad	25 108 276	23 078 370	
Kokku varad	30 298 305	30 390 472	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	784 800	25 039 890	6
Võlad ja ettemaksed	72 972	165 768	7
Eraldised	0	1 727 406	8
Kokku lühiajalised kohustised	857 772	26 933 064	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 509 090	0	6
Eraldised	1 467 257	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	24 976 347	0	
Kokku kohustised	25 834 119	26 933 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	9
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 510 822	2 195 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 694 779	1 003 251	
Kokku omakapital	4 464 186	3 457 408	
Kokku kohustised ja omakapital	30 298 305	30 390 472	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	604 696	553 708	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-477 800	-469 147	11
Brutokasum (-kahjum)	126 896	84 561	
Üldhalduskulud	-101 790	-96 142	12
Muud äritulud	0	1 000	
Muud ärikulud	-2 436	-1 461	
Äriksaum (kahjum)	22 670	-12 042	
Intressitulud	2 370 842	2 380 393	14
Intressikulud	-846 882	-819 369	
Muud finantstulud ja -kulud	260 149	-17 385	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 806 779	1 531 597	
Tulumaks	-112 000	-528 346	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 694 779	1 003 251	

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 tuletisinstrumendid) – 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadavad kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes finantstuludes ja -kuludes.

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 tehingutasusid ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 materiaalselt 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist.

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 soodusmääraga (14/86) netodividendina 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.

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 finantsinvesteeringuna, tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus aga pikaajaliste kohustiste koosseisus eraldisena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 086	1 086	0	0	3
Muud nõuded	3 633	0	0	3 633	
Intressinõuded	3 633	0	0	3 633	
Nõue Tallinna linna vastu	26 232 374	3 954 420	16 289 214	5 988 740	
Laenunõuded seotud osapooltele	2 192 000	1 412 000	780 000	0	17
Intressinõuded seotud osapooltele	506 392	506 392	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 935 485	5 873 898	17 069 214	5 992 373	

Real "Nõuded ostjate vastu" kajastuvad 31.12.2020 seisuga nõuded seotud osapoolte vastu (seisuga 31.12.2019 summas 0 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 2020.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 1'826'322 euro võrra, teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 562'582 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 462'993 võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 3'954'420 euro võrra (vastavad näitajad 2019.a. olid 1'866'850 eurot, 553'708 eurot, 431'481 euro eurot ning 3'891'682 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)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	110 000
Käibemaks	0	8 422	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 958	0	1 484
Erisoodustuse tulumaks	0	47	0	47
Sotsiaalmaks	0	3 338	0	2 546
Töötuskindlustusmaksed	0	171	0	120
Ettemaksukonto jääk	1 086		1 086	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 086	13 936	1 086	114 197

Täiendav info lisades 2 ja 7.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
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
Muud 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

Vt ka lisa 12.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	6 138	6 028
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	6 161	3 064
1-5 aasta jooksul	2 892	0

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp	25 039 890	25 039 890	0	0	1k Euribor + 1.45%	EUR	15.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	25 039 890	25 039 890	0	0			
Laenukohustised kokku	25 039 890	25 039 890	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	25 129 851	26 232 373
Kokku	25 129 851	26 232 373

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)

	31.12.2020	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	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 752	32 752	
Võlad töövõtjatele	5 254	5 254	
Maksuvõlad	114 197	114 197	3
Muud võlad	13 565	13 565	
Intressivõlad	10 973	10 973	
Muud viitvõlad	2 592	2 592	
Kokku võlad ja ettemaksed	165 768	165 768	

Real „Võlad tarnijatele“ kajastuvad muuhulgas võlad seotud osapooltele summas 156 eurot (31.12.2019 seisuga 114 eurot). Vt ka lisa 17.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Intressimäära vahetusleping	1 467 257	1 727 406
Tuletisinstrumendid kokku	1 467 257	1 727 406

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 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 31.12.2020 seisuga 4'205'601 (31.12.2019 seisuga 3'198'822) 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 3'436'457 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 769'144 eurot. Seisuga 31.12.2019 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 2'615'033 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 583'789 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	604 696	553 708	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	604 696	553 708	
Kokku müügitulu	604 696	553 708	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu haldusteenuse osutamisest	562 582	553 708	2
Muu müük	42 114	0	
Kokku müügitulu	604 696	553 708	

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

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Kinnisvara haldus, hooldus ja remont	456 126	447 735
Muud	21 674	21 412
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	477 800	469 147

Müüdnud toodangu kulus sisaldub 2020.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulusid summas 477'800 eurot, s.h. 456'126 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seondult, 16'076 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seondult ning 5'562 eurot varakindlustusega seondult (2019.a. vastavad näitajad olid 469'147 eurot ning 447'735 eurot, 15'858 eurot ja 5'554 eurot).

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Transpordikulud	1 216	2 312	
Mitmesugused bürookulud	8 833	7 996	
Tööjõukulud	78 079	64 228	13
Amortisatsioonikulu	4 064	2 217	4
Muud	351	294	
Pangateenused	217	243	
Konsultatsiooni- jms teenused	9 030	18 852	
Kokku üldhalduskulud	101 790	96 142	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	58 355	48 003	
Sotsiaalmaksud	19 724	16 225	
Kokku tööjõukulud	78 079	64 228	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	60	702	
Intressitulu laenudelt	81 467	81 360	
Intressitulu kontsessioonilepingutest	1 826 322	1 866 850	2
Intressitulu nõude diskonteerimisest	462 993	431 481	2
Kokku intressitulud	2 370 842	2 380 393	

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

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum/kahjum tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	260 149	-17 385
Kokku muud finantstulud ja -kulud	260 149	-17 385

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	688 000	112 000	2 143 966	528 346
Eesti	688 000	112 000	2 143 966	528 346
Kokku	688 000	112 000	2 143 966	528 346

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	931 387	156	868 342	114
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	915 538	0	867 759	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	983 471	0	962 291	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 475	19 949	13 777	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	22 166	0	0

Tegevjuhtkonna valitseva või olulise mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudele arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 39'107 eurot (2019. aastal 39'000 eurot). Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikele antud laenudele arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 21'180 eurot (2019. aastal 21'180 eurot). Tegevjuhtkonna lähedaste pereliikmete valitseva või olulise mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudele arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 21'180 eurot (2019. aastal 21'180 eurot). Vt ka lisa 2.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2021

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS OTSA	Juhatuse liige	03.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osauhinngu BCA Center osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osauhinngu BCA Center (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutsete 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 vandeauditiitori 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 realistiik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduuriid 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 aastaaruande 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 Villems

Vandeauditiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

04.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	04.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 510 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 694 779
Kokku	4 205 601
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 205 601
Kokku	4 205 601

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	562582	93.04%	Jah

Sidevahendid

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