

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing BCA Center

registrikood: 11251298

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6988000

e-posti aadress: olaf.herman@astlanda.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 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
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	16
Lisa 19 Aruandekuupäevajärgsed sündmused	16
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 intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna võõrkapitalist põhilise osa moodustav laen Nordea Bank Abp-lt on kaetud intressivahetuslepinguga (swap). Viimase alusel maksab ettevõtte pangale fikseeritud baasintressi.

Kuivõrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpapieritesse 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 64'228 eurot (aasta varasemalt 2 töötajat ja 59'060 eurot). Ettevõtte juhatus on 2 liikmeline, juhatuse liikmetele tasu ei makstud. 2020. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Maksevõime kordaja (kordades)	0.27	6.58
Võlakordaja (kordades)	0.89	0.86
Varade käibesagedus (kordades)	0.02	0.02
Käibe puhasrentaablus (protsentides)	181.19%	209.77%
Varade puhasrentaablus (protsentides)	3.21%	4.94%

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 438 204	228 926	
Nõuded ja ettemaksed	5 873 898	4 767 480	2
Kokku käibevarad	7 312 102	4 996 406	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	1 941 165	
Nõuded ja ettemaksed	23 061 587	25 170 165	2
Materiaalsed põhivarad	16 783	0	4
Kokku põhivarad	23 078 370	27 111 330	
Kokku varad	30 390 472	32 107 736	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 039 890	708 400	6
Võlad ja ettemaksed	165 768	51 303	7
Eraldised	1 727 406	0	8
Kokku lühiajalised kohustised	26 933 064	759 703	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	25 039 890	6
Eraldised	0	1 710 021	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	26 749 911	
Kokku kohustised	26 933 064	27 509 614	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	9
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 195 572	2 766 069	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 251	1 573 468	
Kokku omakapital	3 457 408	4 598 122	
Kokku kohustised ja omakapital	30 390 472	32 107 736	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	553 708	750 091	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-469 147	-645 792	11
Brutokasum (-kahjum)	84 561	104 299	
Üldhalduskulud	-96 142	-115 103	12
Muud äritulud	1 000	0	4
Muud ärikulud	-1 461	-643	
Äri kasum (kahjum)	-12 042	-11 447	
Intressitulud	2 380 393	2 417 178	14
Intressikulud	-819 369	-848 951	
Muud finantstulud ja -kulud	-17 385	82 438	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 531 597	1 639 218	
Tulumaks	-528 346	-65 750	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 251	1 573 468	

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)

	31.12.2019	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	783 633	0	780 000	3 633	
Laenunõuded	780 000	0	780 000	0	
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	1 412 000	1 412 000	0	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	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	26	26	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	26	26	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 286	1 286	0	0	3
Muud nõuded	1 838 051	55 486	1 782 565	0	
Laenunõuded	1 412 000	0	1 412 000	0	
Intressinõuded	426 051	55 486	370 565	0	
Nõue Tallinna linna vastu	27 272 016	3 891 682	15 893 631	7 486 703	
Laenunõuded seotud osapooltele	780 000	780 000	0	0	17
Intressinõuded seotud osapooltele	46 266	39 000	0	7 266	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 937 645	4 767 480	17 676 196	7 493 969	

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes, kannavad intressi 3%-5% aasta baasil ning kuuluvad tagasimaksmisele tähtajaga 2020-2024. Pikaajaliste intressinõuete laekumise tähtaeg on 31.12.2027.

OÜ BCA Center kontsessioonilepingute täitmisega seotud nõue Tallinna Linna vastu suurenes 2019.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 1'866'850 euro võrra, teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 553'708 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 431'481 võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 3'891'682 euro võrra (vastavad näitajad 2018.a. olid 1'931'073 eurot, 750'091 eurot, 403'253 eurot ning 3'816'774 eurot). Nõue laekub kontsessioonilepingu kehtivuse aja jooksul, s.o. kuni aastani 2036. Täiendav info lisades 10 ja 14.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	110 000	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 484	0	1 349
Erisoodustuse tulumaks	0	47	0	20
Sotsiaalmaks	0	2 546	0	2 277
Töötuskindlustusmaksed	0	120	0	109
Ettemaksukonto jääk	1 086		1 286	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 086	114 197	1 286	3 755

Täiendav info lisades 2 ja 7.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	7 085	7 085
Akumuleeritud kulum	-7 085	-7 085
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	19 000	19 000
Amortisatsioonikulu	-2 217	-2 217
31.12.2019		
Soetusmaksumus	19 000	19 000
Akumuleeritud kulum	-2 217	-2 217
Jääkmaksumus	16 783	16 783

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019
Masinad ja seadmed	1 000
Transpordivahendid	1 000
Kokku	1 000

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	6 028	5 881
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	3 064	5 978
1-5 aasta jooksul	0	2 806

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp	25 748 290	708 400	3 221 600	21 818 290	1k Euribor + 1.45%	EUR	15.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	25 748 290	708 400	3 221 600	21 818 290			
Laenukohustised kokku	25 748 290	708 400	3 221 600	21 818 290			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	26 232 373	27 272 016
Kokku	26 232 373	27 272 016

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 Toimikonna juhendi 16 kohaselt arvatatud kontsessioonilepingute nõuete jääk (täiendav info nõuete kohta on toodud lisa 2 "Nõuded ja

ettemaksed"). Laenu tagastamise lõpptähtaeg on küll 2024. aastal, kuid et pangaga on erimeelsusi lepingu tõlgendamisel, on juhatus avalikustamise ja konservatiivsuse printsiibist lähtudes otsustanud arvestuslikult kajastada kogu laenu lühiajalise kohustusena. Ettevõtte juhatusel puudub info, et erimeelsus mõjutaks ettevõtte tegevuse jätkuvust.

Ettevõtte on sõlmitud Nordea Bank Abp-ga intressimäära vahetusleping laenu Euriboril põhineva intressikomponendi fikseerimiseks kuni laenulepingu lõpuni, s.o. augustini 2024. Täiendav info lisas 8.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 633	31 633	
Võlad töövõtjatele	4 307	4 307	
Maksuvõlad	3 755	3 755	3
Muud võlad	11 608	11 608	
Intressivõlad	11 608	11 608	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 303	51 303	

Real „Võlad tarnijatele“ kajastuvad muuhulgas võlad seotud osapooltele summas 114 eurot (31.12.2018 seisuga 364 eurot). Vt ka lisa 17.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Intressimäära vahetusleping	1 727 406	1 710 021
Tuletisinstrumendid kokku	1 727 406	1 710 021

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 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 31.12.2019 seisuga 3'198'822 (31.12.2018 seisuga 4'339'537) eurot. Alates 01.01.2018 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 2'615'033 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 583'789 eurot. Seisuga 31.12.2018 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 3'477'746 eurot, millele oleks kaasnenuks tulumaksukulu summas 861'791 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	553 708	750 091	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	553 708	750 091	
Kokku müügitulu	553 708	750 091	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu haldusteenuse osutamisest	553 708	750 091	2
Kokku müügitulu	553 708	750 091	

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

Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Kinnisvara haldus, hooldus ja remont	447 735	625 117
Muud	21 412	20 675
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	469 147	645 792

Müüdnud toodangu kulus sisaldub 2019.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulusid summas 469'147 eurot, s.h. 447'735 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seondult, 15'858 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seondult ning 5'554 eurot varakindlustusega seondult (2018.a. vastavad näitajad olid 645'792 eurot ning 625'158 eurot, 15'861 eurot ja 4'773 eurot).

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Transpordikulud	2 312	3 002	
Mitmesugused bürookulud	7 996	8 222	
Tööjõukulud	64 228	59 060	13
Amortisatsioonikulu	2 217	0	4
Muud	294	177	
Pangateenused	243	234	
Konsultatsiooni- jms teenused	18 852	44 408	
Kokku üldhalduskulud	96 142	115 103	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	48 003	44 141	
Sotsiaalmaksud	16 225	14 919	
Kokku tööjõukulud	64 228	59 060	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	702	1 492	
Intressitulu laenudelt	81 360	81 360	
Intressitulu kontsessioonilepingutest	1 866 850	1 931 073	2
Intressitulu nõude diskonteerimisest	431 481	403 253	2
Kokku intressitulud	2 380 393	2 417 178	

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

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum/kahjum tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	-17 385	82 438	8
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-17 385	82 438	

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 143 966	528 346	263 000	65 750
Eesti	2 143 966	528 346	263 000	65 750
Kokku	2 143 966	528 346	263 000	65 750

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 736 102	0	819 000	240
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	114	7 265	124
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	962 291	0	941 111	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 480	8 880
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 296	7 092

Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 81'360 eurot (2018. aastal 60'180 eurot). Vt ka lisa 2.

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

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Aruandekuupäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused ettevõtte käibevara, kuna laenulepingu tõlgendamisel on pangaga erimeelsusi ning sellest tulenevalt on juhatus avalikustamise ja konservatiivsuse printsiibist lähtudes otsustanud arvestuslikult kajastada kogu laenu lühiajalise kohustusena. Lepingu järgi on laenu tagastamise lõpptähtaeg 2024. aastal, siinjuures 2020. aastal tagasimaksmisele kuuluv laenu põhiosa 746'000 eurot. Ettevõtte on seni laenugraafikut täitnud korrektselt ja tähtaegselt, mistõttu ettevõtte juhatusel puudub info, et erimeelsus mõjutaks ettevõtte tegevuse jätkuvust.

Lisa 19 Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11. märtsil 2020 nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord.

Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2020

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS OTSA	Juhatuse liige	01.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühingu BCA Center osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osäühingu BCA Center (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeva seisuga oluliselt käibevara.

Ettevõtte juhtkond on selgitanud eelnimetatud asjaolu põhjusi ning samas põhjendanud ja kinnitanud ettevõtte jätkusuutlikkust raamatupidamise aastaaruande lisas 18.

Meie arvamus ei ole märkusega eelnimetatud asjaolu suhtes.

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 teadmisega 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 märkimisväärselt 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 muuhulgas 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

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 195 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 251
Kokku	3 198 823
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 198 823
Kokku	3 198 823

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	553708	100.00%	Jah

Sidevahendid

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