

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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: 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tuletisinstrumentid	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Tulumaks	16
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ BCA Center ning Tallinna Linnavalitsus on sõlminud 5 kooli (Karjamaa Gümnaasium, Haabersti Vene Gümnaasium, Kadrioru Saksa Gümnaasium, Nõmme Gümnaasium, Tallinna Ühisgümnaasium) üürilepingud tähtajaga 30 aastat (aastani 2036). Üürilepingute järgse renoveerimiskohustuse täitmiseks on Tallinna linn võõrandanud OÜ BCA Center kasuks vastavate koolide kinnistute hoonestusõigused tähtajaga samuti 30 aastat (aastani 2036). Vastavalt sõlmitud üürilepingutele on BCA Center kohustuseks koolide ning kinnistute hooldus, haldus ning hoonete remont vastavalt lepingulistele mahtudele. Hoonete kommunaalteenuste (küte, elekter, jäätmekäitlus, san. tarvikud) eest tasub üürnik vastavalt tarbitud teenuste mahtudele. Ettevõtte põhitegevuse eripäradest tulenevalt üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. Samuti ei ole OÜ BCA Center majandustegevus hooajaline ega tsükliline.

Põhitegevuse kõrval on ettevõtte teinud investeeringuid erinevatesse kinnisvaraobjektidesse.

Ettevõtte olulised intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna võõrkapitalist põhilise osa moodustav laen Nordea Bank AB-lt on kaetud intressivahetuslepinguga (swap). Viimase alusel maksab ettevõtte pangale fikseeritud baasintressi.

Kuivõrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaperitesse 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 3 inimest, kellega seotud tööjõukulud moodustasid koos maksudega 70'191 eurot (aasta varasemalt 3 töötajat ja 74'930 eurot). Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatusel liikmele tasu ei makstud.

2018. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Maksevõime kordaja (kordades)	5.16	6.69
Võlakordaja (kordades)	0.90	0.86
Varade käibesagedus (kordades)	0.02	0.02
Käibe puhasrentaablus (protsentides)	271.73%	237.53%
Varade puhasrentaablus (protsentides)	4.18%	5.81%

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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	152 085	304 898	
Nõuded ja ettemaksed	3 924 191	5 000 900	2
Kokku käibevarad	4 076 276	5 305 798	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	827 689	904 772	4
Nõuded ja ettemaksed	26 715 069	27 608 342	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	408 750	5
Kokku põhivarad	27 542 758	28 921 864	
Kokku varad	31 619 034	34 227 662	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	672 000	647 118	7
Võlad ja ettemaksed	118 630	145 492	8
Kokku lühiajalised kohustised	790 630	792 610	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 748 290	26 422 988	7
Eraldised	1 792 459	2 102 177	9
Kokku pikaajalised kohustised	27 540 749	28 525 165	
Kokku kohustised	28 331 379	29 317 775	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	10
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 651 302	2 636 053	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 377 768	2 015 249	
Kokku omakapital	3 287 655	4 909 887	
Kokku kohustised ja omakapital	31 619 034	34 227 662	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	507 027	848 402	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-425 676	-702 721	12
Brutokasum (-kahjum)	81 351	145 681	
Üldhalduskulud	-108 555	-103 895	13
Muud äritulud	274 542	0	15
Muud ärikulud	-18 606	-170 169	16
Äri kasum (kahjum)	228 732	-128 383	
Intressitulud	2 464 358	3 437 979	17
Intressikulud	-834 999	-838 856	
Muud finantstulud ja -kulud	269 677	114 509	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 127 768	2 585 249	
Tulumaks	-750 000	-570 000	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 377 768	2 015 249	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Taksonoomia muudatusest tulenevalt on aruandeperioodil kasumiaruannetes intressitulud kajastatud eraldiseisval kirjel "Intressitulud". Varasemalt kajastati intressitulud kasumiaruandes kirje "Muud finantstulud ja -kulud" koosseisus. Seoses eelnimetatud muudatusega korregeeriti võrreldavuse eesmärgil aruande esitusviisi ka võrdlusperioodi kasumiaruande vastavatel kirjetel summas 3'437'979 eurot.

Finantsvarad

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

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

- (a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korregeeritud 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.

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 kulusi (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 materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Rendid

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes vastavalt tulu või kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis väljamakstavaid dividende määraga 20/80 makstavatelt netodividendidelt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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 õiglasest 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 eraldiisena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 660	51 660	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 660	51 660	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 286	1 286	0	0	3
Muud nõuded	1 794 676	54 471	1 740 205	0	
Laenunõuded	1 412 000	0	1 412 000	0	
Intressinõuded	382 676	54 471	328 205	0	
Nõue Tallinna linna vastu	28 004 373	3 816 774	15 710 741	8 476 858	
Laenunõuded seotud osapooltele	780 000	0	780 000	0	20
Intressinõuded seotud osapooltele	7 265	0	0	7 265	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 639 260	3 924 191	18 230 946	8 484 123	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 186 183	1 186 183	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 186 183	1 186 183	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 169	2 169	0	0	3
Muud nõuded	1 752 316	54 471	1 697 845	0	
Laenunõuded	1 412 000	0	1 412 000	0	
Intressinõuded	340 316	54 471	285 845	0	
Ettemaksed	319	319	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	319	319	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	28 880 990	3 757 758	15 167 055	9 956 177	
Laenunõuded seotud osapooltele	780 000	0	780 000	0	20
Intressinõuded seotud osapooltele	7 265	0	0	7 265	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 609 242	5 000 900	17 644 900	9 963 442	

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes, kannavad intressi 3%-5% aasta baasil ning kuuluvad tagasimaksmisele tähtajaga 31.12.2019 ja 31.12.2020. Pikaajaliste intressinõuete laekumise tähtajad on 31.12.2020 ja 31.12.2027.

OÜ BCA Center kontsessioonilepingute täitmisega seotud nõue Tallinna Linna vastu suurenes 2017.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 2'005'492 euro võrra, teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 498'777 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 376'872 võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 3'757'758 euro võrra (vastavad

näitajad 2016.a. olid 2'994'119 eurot, 803'585 eurot, 353'150 euro eurot ning 3'764'358 eurot). Nõue laekub kontsessioonilepingu kehtivuse aja jooksul, s.o. kuni aastani 2036. Täiendav info lisades 11 ja 17.

Seisuga 31.12.2017 olid müüginõuded seotud osapooltele 0 eurot, seisuga 31.12.2016 moodustasid nimetatud nõuded 1'160'000 eurot. Täiendav info lisas 20.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	67 500	0	70 000
Käibemaks	3	0	0	18 500
Üksikisiku tulumaks	0	1 244	0	1 733
Sotsiaalmaks	0	2 188	0	2 973
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	56
Töötuskindlustusmaksed	0	106	0	170
Ettemaksukonto jääk	1 283		2 169	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 286	71 038	2 169	93 432

Täiendav info lisades 2 ja 8.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2015	769 175	769 175
Soetamine	135 597	135 597
31.12.2016	904 772	904 772
Kajastatud õiglases väärtuses	904 772	904 772
	Muud	Kokku
31.12.2016	904 772	904 772
Müük müügihinnas või lunastamine	-77 083	-77 083
31.12.2017	827 689	827 689
Kajastatud õiglases väärtuses	827 689	827 689

Pikaajalised finantsinvesteeringud koosnevad piiratud kasutusõigusega arvelduskontodel olevatest vahenditest ning mitte-katkestatavatest tähtajalistest hoiustest.

Aruandeaasta jooksul pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtus ei muutunud. Eelloetletud kontodel asuvate rahaliste vahendite õiglaseks väärtuseks on loetud nende nominaalväärtus.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	408 750
Müügid	-408 750
31.12.2017	0

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 250	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 142	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	683 292	

Täiendav info lisades 6, 11 ja 15.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	8 250	44 817	5, 11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	2 250	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	0	136 670	5
Kokku	0	136 670	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrendikulu	4 706	3 830	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	5 832	1 596	
1-5 aasta jooksul	8 748	0	

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	26 420 290	672 000	3 064 000	22 684 290	1k Euribor + 1.45%	EUR	15.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	26 420 290	672 000	3 064 000	22 684 290			
Laenukohustised kokku	26 420 290	672 000	3 064 000	22 684 290			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	21 909 856	421 242	21 488 614	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.11.2018
Nordea	5 160 250	225 876	4 934 374	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	27 070 106	647 118	26 422 988	0			
Laenukohustised kokku	27 070 106	647 118	26 422 988	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud varad	28 004 373	28 880 990
Kokku	28 004 373	28 880 990

Nordea Bank AB 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").

Ettevõttel on sõlmitud Nordea Bank AB-ga intressimäära vahetusleping laenu Euriboril põhineva intressikomponendi fikseerimiseks kuni laenulepingu lõpuni, s.o. augustini 2024. Täiendav info lisas 9.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 328	31 328	
Võlad töövõtjatele	4 386	4 386	
Maksuvõlad	71 038	71 038	3
Muud võlad	11 878	11 878	
Intressivõlad	11 878	11 878	
Kokku võlad ja ettemaksed	118 630	118 630	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 764	31 764	
Võlad töövõtjatele	6 426	6 426	
Maksuvõlad	93 432	93 432	3
Muud võlad	11 620	11 620	
Intressivõlad	11 620	11 620	
Saadud tagatisraha	2 250	2 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	145 492	145 492	

Real „Võlad tarnijatele“ kajastub muuhulgas võlg seotud osapoolle summas 240 eurot (31.12.2016 seisuga 240 eurot). Vt ka lisa 20.

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Intressimäära vahetusleping	1 792 459	2 102 177
Tuletisinstrumendid kokku	1 792 459	2 102 177

Ettevõtte on sõlminud intressimäära vahetuslepingud, millega Nordea Bank AB võetud laenu Euriboril põhinev komponent on fikseeritud kuni augustini 2024. Täiendav info laenu kohta lisas 7.

Bilansis kajastatakse tuletisinstrumentide turuväärtus bilansikuupäeva seisuga.

Täiendav info tuletisinstrumentide turuväärtuse muutustest tingitud kasumite ja kahjumite kohta on toodud lisas 18 "Muud finantstulud- ja kulud".

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 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 31.12.2017 seisuga 3'029'069 (31.12.2016 seisuga 4'651'302) 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 2'423'255 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 605'814 eurot. Seisuga 31.12.2016 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 3'721'042 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 930'260 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	507 027	848 402	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	507 027	848 402	
Kokku müügitulu	507 027	848 402	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu haldusteenuse osutamisest	498 777	803 585	2
Üüritulu	8 250	44 817	5, 6
Kokku müügitulu	507 027	848 402	

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

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Kinnisvara haldus, hooldus ja remont	406 140	684 406
Muud	19 536	18 315
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	425 676	702 721

Müüdnud toodangu kulus sisaldub 2017.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulusid summas 422'873 eurot, s.h. 402'630 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seondult, 15'861 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seondult ning 4'382 eurot varakindlustusega seondult (2016.a. vastavad näitajad olid 694'839 eurot ning 674'455 eurot, 16'015 eurot ja 4'369 eurot).

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Transpordikulud	1 907	2 047	
Mitmesugused bürookulud	7 864	7 613	
Tööjõukulud	70 191	74 930	14
Amortisatsioonikulu	0	326	
Muud	4 140	6 260	
Pangateenused	292	299	
Konsultatsiooni- jms teenused	24 161	12 420	
Kokku üldhalduskulud	108 555	103 895	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	52 440	56 061	
Sotsiaalmaksud	17 751	18 869	
Kokku tööjõukulud	70 191	74 930	13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	3	3	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	274 542	0	5
Kokku muud äritulud	274 542	0	

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	170 169
Muud	18 606	0
Kokku muud ärikulud	18 606	170 169

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	634	539	
Intressitulu laenudelt	81 360	90 171	
Intressitulu kontsessioonilepingutest	2 005 492	2 994 119	2
Intressitulu nõude diskonteerimisest	376 872	353 150	2
Kokku intressitulud	2 464 358	3 437 979	

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

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	309 718	114 509	9
Muu finantskulu	-40 041	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	269 677	114 509	

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 000 000	750 000	2 280 000	570 000
Eesti	3 000 000	750 000	2 280 000	570 000
Kokku	3 000 000	750 000	2 280 000	570 000

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	780 000	240	1 940 000	240
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 265	104	7 265	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Antud laen 1	2 000	2 000	0	0%	EUR	12-2016
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Antud laen 2	1 000	919 648	0	5%	EUR	12-2018
Antud laen 3	0	325 000	0	3%	EUR	12-2027

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 880	0	8 880	1 440 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 801	0	0	0

Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 39'000 eurot (2016. aastal 39'107 eurot). Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike olulise mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 0 eurot (2016. aastal 8'704 eurot). Vt ka lisa 2.

Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud ja muid soodustusi ei võimaldatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2018

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	01.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu BCA Center osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühingu BCA Center (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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

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

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot 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 Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

02.02.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	02.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 651 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 377 768
Kokku	3 029 070
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 029 070
Kokku	3 029 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	507027	100.00%	Jah

Sidevahendid

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