

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing BCA Center

registrikood: 11251298

tänava nimi, maja number: A. H. Tammsaare tee 60

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

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 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Tulumaks	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ BCA Center ning Tallinna Linnavalitsus on sõlminud 5 kooli (Karjamaa Gümnaasium, Haabersti Vene Gümnaasium, Kadrioru Saksa Gümnaasium, Nõmme Gümnaasium, Tallinna Ühisgümnaasium) üürilepingud tähtajaga 30 aastat (aastani 2036). Üürilepingute järgse renoveerimiskohustuse täitmiseks on Tallinna linn võõrandanud OÜ BCA Center kasuks vastavate koolide kinnistute hoonestusõigused tähtajaga samuti 30 aastat (aastani 2036). Vastavalt sõlmitud üürilepingutele on BCA Center kohustuseks koolide ning kinnistute hooldus, haldus ning hoonete remont vastavalt lepingulistele mahtudele. Hoonete kommunaalteenuste (küte, elekter, jäätmekäitlus, san. tarvikud) eest tasub üürnik vastavalt tarbitud teenuste mahtudele. 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 Eesti filiaalilt on kaetud intressivahetuslepinguga (swap). Viimase alusel maksab ettevõtte pangale fikseeritud baasintressi.

Kuivõrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaberitesse 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 3 inimest, kellega seotud tööjõukulud moodustasid koos maksudega 74'930 eurot (aasta varasemalt 4 töötajat ja 84'201 eurot). Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2017. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Maksevõime kordaja (kordades)	6.69	7.01
Võlakordaja (kordades)	0.86	0.85
Varade käibesagedus (kordades)	0.02	0.01
Käibe puhasrentaablus (protsentides)	237.53%	437.90%
Varade puhasrentaablus (protsentides)	5.81%	5.37%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- Võlakordaja = kohustused 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	304 898	105 792	
Nõuded ja ettemaksed	5 000 900	4 946 839	2
Kokku käibevarad	5 305 798	5 052 631	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	904 772	769 175	4
Nõuded ja ettemaksed	27 608 342	27 359 327	2
Kinnisvarainvesteeringud	408 750	2 001 252	5
Materiaalsed põhivarad	0	326	6
Kokku põhivarad	28 921 864	30 130 080	
Kokku varad	34 227 662	35 182 711	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	647 118	619 771	8
Võlad ja ettemaksed	145 492	101 510	9
Kokku lühiajalised kohustised	792 610	721 281	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 422 988	27 070 106	8
Eraldised	2 102 177	2 216 686	10
Kokku pikaajalised kohustised	28 525 165	29 286 792	
Kokku kohustised	29 317 775	30 008 073	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	11
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 636 053	2 957 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 015 249	1 958 620	
Kokku omakapital	4 909 887	5 174 638	
Kokku kohustised ja omakapital	34 227 662	35 182 711	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	848 402	447 273	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-702 721	-381 830	13
Brutokasum (-kahjum)	145 681	65 443	
Üldhalduskulud	-103 895	-101 593	14
Muud äritulud	0	8 656	
Muud ärikulud	-170 169	0	16
Ärikasum (kahjum)	-128 383	-27 494	
Intressikulud	-838 856	-855 574	
Muud finantstulud ja -kulud	3 552 488	3 691 688	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 585 249	2 808 620	
Tulumaks	-570 000	-850 000	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 015 249	1 958 620	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BCA Center raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad 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 lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- (b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval 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 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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse 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 finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

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

Tulu ehitus- ja rekonstrueerimisteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 17, 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 bilansipäeval 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 kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis väljamakstavaid dividende alates 01.01.2015 määraga 20/80 makstavatelt netodividendidelt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust 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 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 kohustuste koosseisus eraldisena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	19
Intressinõuded seotud osapooltele	7 265	0	0	7 265	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 609 242	5 000 900	17 644 900	9 963 442	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 408	22 408	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 408	22 408	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 094	2 094	0	0	3
Muud nõuded	1 710 265	1 118 265	296 000	296 000	
Laenunõuded	1 412 000	820 000	296 000	296 000	
Intressinõuded	298 265	298 265	0	0	
Ettemaksed	36 402	36 402	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	319	319	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36 083	36 083	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	28 494 495	3 764 358	15 130 294	9 599 843	
Laenunõuded seotud osapooltele	2 023 648	0	1 698 648	325 000	19
Intressinõuded seotud osapooltele	16 854	3 312	9 046	4 496	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 306 166	4 946 839	17 133 988	10 225 339	

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 2016.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 2'994'119 euro võrra, teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 803'585 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 353'150 euro võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 3'764'358 euro võrra (vastavad näitajad 2015.a. olid 2'889'563 eurot, 434'818 eurot, 329'114 eurot ning 3'774'679 eurot). Nõue laekub kontsessioonilepingu kehtivuse aja jooksul, s.o. kuni aastani 2036. Täiendav info lisades 12 ja 17.

Seisuga 31.12.2016 sisaldasid müüginõuded muuhulgas nõudeid seotud osapooltele summas 1'160'000 eurot, seisuga 31.12.2015 müüginõudeid seotud osapooltele ei olnud. Täiendav info lisas 19.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	70 000	0	50 000
Käibemaks	0	18 500	1 031	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 733	0	808
Sotsiaalmaks	0	2 973	0	1 404
Kohustuslik kogumispension	0	56	0	28
Töötuskindlustusmaksed	0	170	0	79
Ettemaksukonto jääk	2 169		1 063	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 169	93 432	2 094	52 319

Täiendav info lisades 2 ja 9.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku	
31.12.2014	557 624		557 624
Soetamine	211 551		211 551
31.12.2015	769 175		769 175
Kajastatud õiglases väärtuses	769 175		769 175
	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

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	
31.12.2015	2 001 252
Ostud ja parendused	144 334
Müügid	-1 772 919
Ümberklassifitseerimised	36 083
31.12.2016	408 750

	2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 817	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 798	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 602 750	

Alates 01.01.2013 kajastab ettevõtte oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Aruandeaastal toimunud õiglase väärtuse muutuse hindamise viis läbi ettevõtte juhtkond ise, kuivõrd selle igapäevategevus on tihedalt seotud kinnisvaraarenduse ja müügiga. Hindamisel kasutati Maa-ameti poolt kogutavat hinnastatistika võrreldavate objektidega toimunud ostu-müügitehingute kohta. Hindamisakti alusel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 võrreldes seisuga 31.12.2015 ei muutunud.

Täiendav info lisades 7, 12 ja 16.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-7 085	-7 085	-3 451	-10 536
Jääkmaksumus	0	0	326	326
Amortisatsioonikulu	0	0	-326	-326
31.12.2016				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-7 085	-7 085	-3 777	-10 862
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Täiendav info põhivara amortisatsioonikulude kohta on toodud lisas 14 "Üldhalduskulud".

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	44 817	12 455	5, 12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 250	10 455	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	136 670	1 255 491	5
Kokku	136 670	1 255 491	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrendikulu	3 830	3 830	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 596	1 596	

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

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	19
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				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nordea	22 306 625	396 769	21 909 856	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.11.2018	19
Nordea	5 383 252	223 002	5 160 250	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.02.2018	
Pikaajalised laenud kokku	27 689 877	619 771	27 070 106	0				
Laenukohustised kokku	27 689 877	619 771	27 070 106	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud varad	28 880 990	28 494 494
Kokku	28 880 990	28 494 494

Nordea Bank AB Eesti filiaali poolt väljastatud pangalaenude 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 17 kohaselt arvutatud kontsessioonilepingute nõuete jääk (täiendav info nõuete kohta on toodud lisas 2 "Nõuded ja ettemaksed").

Ettevõttel on sõlmitud Nordea Bank AB Eesti filiaaliga intressimäära vahetusleping laenude Euriboril põhineva intressikomponendi fikseerimiseks kuni detsembrini 2020 tasemel 1.74%. Täiendav info lisas 10.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 606	26 606	
Võlad töövõtjatele	6 069	6 069	
Maksuvõlad	52 319	52 319	3
Muud võlad	14 266	14 266	
Intressivõlad	14 266	14 266	
Saadud tagatisraha	2 250	2 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 510	101 510	

Real „Võlad tarnijatele“ kajastub muuhulgas võlg seotud osapoolle summas 240 eurot (31.12.2015 seisuga 240 eurot). Vt ka lisa 19.

Lisa 10 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Intressimäära vahetusleping	2 102 177	2 216 686
Tuletisinstrumentid kokku	2 102 177	2 216 686

Ettevõtte on sõlminud intressimäära vahetuslepingu, millega Nordea Bank AB Eesti filiaalist võetud laenude Euriboril põhinev komponent on fikseeritud kuni detsembrini 2020 tasemel 1.74%. Täiendav info laenu kohta lisas 8.

Bilansis kajastatakse tuletisinstrumentide turuväärtus bilansikuupäeva seisuga.

Täiendav info tuletisinstrumentide turuväärtuse muutustest tingitud kasumite ja kahjumite kohta on toodud lisas 17 "Muud finantstulud- ja kulud".

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 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 31.12.2016 seisuga 4'651'302 (31.12.2015 seisuga 4'916'053) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega alates 01.01.2015 tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist olnuks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 3'721'042 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 930'260 eurot. Seisuga 31.12.2015 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 3'932'842 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 983'211 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	848 402	447 273	2
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	848 402	447 273	
Kokku müügitulu	848 402	447 273	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu haldusteenuse osutamisest	803 585	434 818	2
Üüritulu	44 817	12 455	5, 7
Kokku müügitulu	848 402	447 273	

"Tulu haldusteenuse osutamisest" kajastab ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud tulusid, mida arvestatakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 17.

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Kinnisvara haldus, hooldus ja remont	684 406	360 082
Muud	18 315	21 748
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	702 721	381 830

Müüdnud toodangu kulus sisaldub 2016.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulusid summas 694'839 eurot, s.h. 674'455 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seondult, 16'015 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seondult ning 4'369 eurot varakindlustusega seondult (2015.a. vastavad näitajad olid 369'597 eurot ning 348'991 eurot, 16'015 eurot ja 4'591 eurot).

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Transpordikulud	2 047	3 058	
Mitmesugused bürookulud	7 613	7 684	
Tööjõukulud	74 930	84 201	15
Amortisatsioonikulu	326	755	6
Muud	6 260	1 678	
Pangateenused	299	257	
Konsultatsiooni- jms teenused	12 420	3 960	
Kokku üldhalduskulud	103 895	101 593	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	56 061	62 930	
Sotsiaalmaksud	18 869	21 271	
Kokku tööjõukulud	74 930	84 201	14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	3	3	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1	

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	170 169	0	5
Kokku muud ärikulud	170 169	0	

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulu kontsessioonilepingutest	2 994 119	2 889 563	2
Muud intressitulud	90 710	175 342	
Kasum (kahjum) tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	114 509	297 669	10
Intressitulu nõude diskonteerimisest	353 150	329 114	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 552 488	3 691 688	

Ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud finantstulud on kajastatud ridadel "Intressitulu kontsessioonilepingutest" ning "Intressitulu nõude diskonteerimisest".

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 280 000	570 000	3 400 000	850 000
Eesti	2 280 000	570 000	3 400 000	850 000
Kokku	2 280 000	570 000	3 400 000	850 000

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 940 000	240	783 312	240
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 265	0	1 257 190	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
Saadud laen 1	0	0	0	3%	EUR	12-2018
Saadud laen 2	0	0	0	3%	EUR	12-2018

2015	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	0	0	0	0%	EUR	12-2016
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Antud laen 2	845 648	0	0	5%	EUR	12-2018
Antud laen 3	325 000	0	0	3%	EUR	12-2027
Saadud laen 1	0	0	88 830	3%	EUR	12-2018
Saadud laen 2	0	0	88 830	3%	EUR	12-2018

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 880	1 440 000	720	0

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt arvestatud intressikulu moodustas 0 eurot (2015. aastal 755 eurot). Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 39'107 eurot (2015. aastal 39'000 eurot). Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike olulise mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 8'704 eurot (2015. aastal 13'442 eurot). Vt ka lisa 2.

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

15.11.2018 lõpptähtajaga pangalaenu tagatisena on olulise osalusega juriidilised isikud väljastanud pangale esimesel nõudmisel solidaarse garantii summas 1'280'000 eurot. Täiendav info laenu kohta lisas 8.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2017

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	01.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu BCA Center osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühingu BCA Center (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 ettevõtet 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 tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi 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 arvamus. 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.02.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 636 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 015 249
Kokku	4 651 302
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 651 302
Kokku	4 651 302

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	848402	100.00%	Jah

Sidevahendid

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