

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Tulumaks	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Lisa 21 Võrdlusandmete korrigeerimine	20

Tegevusaruanne

OÜ BCA Center ning Tallinna Linnavalitsus on sõlminud 5 kooli (Karjamaa Gümnaasium, Haabersti Vene Gümnaasium, Sikupilli 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 OÜ-le BCA Center täiendavalt 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, milledest mitmed aasta jooksul realiseeriti.

Ettevõtte olulised intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna võõrkapitalist põhilise osa moodustav laen Nordea Bank Finland plc Eesti filiaali on kaetud intressivahetuslepinguga (swap). Viimase alusel maksab ettevõtte pangale fikseeritud baasintressi. 2012. aastal sõlmis ettevõtte lisaks EUR/GBP valuuta- ja intressivahetuslepingu, millega viidi Nordea Bank Finland plc Eesti filiaali poolt ettevõttele antud EUR laen perioodiks mai 2012 - mai 2014 fikseeritud EUR/GBP valuutakursi ja intressiga GBP alusele. Nimetatud perioodi möödumisel konverteeritakse laen fikseeritud kursi alusel tagasi EUR baasile.

Kuivõrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaberitesse ega tuletisinstrumentidesse ning GBP alusele viidud kohustused on maandatud valuuta- ja intressivahetuslepinguga, valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda. Ka ei kaasne OÜ BCA Center majandustegevusega olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

2013.a. jooksul viidi lõpule OÜ BCA Center ühinemine oma emaettevõttega.

Majandusaasta jooksul töötas ettevõttes 4 inimest, kellega seotud tööjõukulud moodustasid koos maksudega 81'420 eurot (aasta varasemalt 3 töötajat ja 70'524 eurot). Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2014. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2012 – 31.12.2012
Maksevõime kordaja	5.92	6.14
Võlakordaja	0.83	0.71
Varade käibesagedus	0.01	0.01
Käibe puhasrentaablus	577.1%	416.9%
Varade puhasrentaablus	6.6%	5.1%

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
- Varade puhasrentaablus = puhaskasum / keskmine varade maht kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 202 504	250 916	
Nõuded ja ettemaksed	5 103 113	3 834 510	2
Kokku käibevara	6 305 617	4 085 426	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	342 495	951 821	4, 10
Nõuded ja ettemaksed	27 956 695	28 341 121	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 359 032	1 337 784	5
Materiaalne põhivara	3 136	5 308	6
Kokku põhivara	29 661 358	30 636 034	
Kokku varad	35 966 975	34 721 460	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	566 624	599 111	8
Võlad ja ettemaksed	85 552	66 262	9
Eraldised	413 705	0	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 065 881	665 373	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	28 077 770	23 085 975	8
Eraldised	792 552	981 822	10
Kokku pikaajalised kohustused	28 870 322	24 067 797	
Kokku kohustused	29 936 203	24 733 170	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	11
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 442 773	8 058 124	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 329 414	1 671 581	
Kokku omakapital	6 030 772	9 988 290	
Kokku kohustused ja omakapital	35 966 975	34 721 460	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	403 655	400 919	12
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-340 266	-470 606	14
Brutokasum (-kahjum)	63 389	-69 687	
Üldhalduskulud	-94 081	-102 570	15
Muud äritulud	8 202	143 838	13
Muud ärikulud	-18 199	-7	17
Ärikasum (kahjum)	-40 689	-28 426	
Intressikulud	-1 424 113	-1 408 953	
Muud finantstulud ja -kulud	3 953 710	3 186 049	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 488 908	1 748 670	
Tulumaks	-159 494	-77 089	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 329 414	1 671 581	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-40 689	-28 426	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 173	133 307	5, 6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	9 997	-143 837	13, 17
Kokku korrigeerimised	12 170	-10 530	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 292 632	3 251 240	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 124	-73 752	
Kokku rahavood äritegevusest	3 267 237	3 138 532	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-155 548	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	345 833	764 417	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-213 039	-220 137	4
Antud laenud	-2 431 396	-2 187 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 894 000	1 325 746	
Laekunud intressid	3 251	152 779	
Muud laekumised investeerimistegevusest	760 254	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	358 903	-319 743	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	101 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-693 887	-431 706	
Makstud intressid	-1 420 387	-1 419 603	
Makstud dividendid	-600 000	-290 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-159 494	-77 089	19
Muud laekumised finantseerimistegevusest	744	23 411	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 772 024	-2 194 987	
Kokku rahavood	854 116	623 802	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	250 916	95 738	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	854 116	623 802	
Valuutakursside muutuste mõju	97 472	-468 624	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 202 504	250 916	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3 835	254 368	383	4 510 907	4 769 493
Vigade parandamise mõju				3 837 217	3 837 217
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	3 835	254 368	383	8 348 124	8 606 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 402 214	1 402 214
Makstud dividendid	0	0	0	-290 000	-290 000
Muud muutused omakapitalis	-1	0	0	0	-1
31.12.2012	3 834	254 368	383	9 460 338	9 718 923
Vigade parandamise mõju	0	0	0	269 367	269 367
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	3 834	254 368	383	9 729 705	9 988 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 329 414	2 329 414
Makstud dividendid	0	0	0	-600 000	-600 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-5 686 932	-5 686 932
31.12.2013	3 834	254 368	383	5 772 187	6 030 772

Ridadel "Vigade parandamise mõju" on näidatud pikaajalise nõude tagasiulatuv kajastamine selle diskonteeritud nüüdisväärtuses. Täpsem info lisas 1 "Arvestuspõhimõtted".

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud arvestuspõhimõtte muutusest (üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kinnisvarainvesteeringute kajastamisel - 368'876 eurot) ning emaettevõttega OÜ Espevee ühinemisest tulenenud mõju ettevõtete bilansside konsolideerimisele (mõju -6'055'808 eurot). Täpsem info kinnisvarainvesteeringute ja nende ümberklassifitseerimise kohta on toodud lisas 5 "Kinnisvarainvesteeringud".

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11 "Osakapital".

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Varasemate perioodide aruannetes kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi nr 6 uuele redaktsioonile kajastatakse aga kõik kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata, alates 01.01.2013 ja hiljem koostatavates aruannetes nende õiglases väärtuses. Kooskõlas RTJ 6 paragrahviga 35 on ettevõtte kinnisvarainvesteeringud viidud õiglasele väärtusele 01.01.2013 seisuga ning ümberhindlusest tulenev vahe õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel summas 368'876 eurot on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena sama kuupäeva seisuga. Kõiki järgnevaid ümberhindluse vahesid kajastatakse kasumiaruandes perioodi kasumi/kahjumina.

Vigade korrigeerimine

2013.a. aastaaruande koostamisel otsustati bilansis arvele võtta hoonestusõiguste lepingutest tulenev nõudeõigus lepingu lõppemisel kinnistute osaks muutuvate hoonete ja rajatiste eest maksatava prognoositava hüvitise osas, mida varasematel perioodidel bilansiliste nõuetena ei kajastatud. Prognoositud hüvitis kui pikaajaline nõue on kajastatud selle diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Lisaks on seisuga 31.12.2013 koostatud aruandes varasematel perioodidel lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud piiratud kasutusõigusega arvelduskontodel olevad vahendid ning mittekatkestatavad tähtajalised hoiused ümberklassifitseeritud pikaajalisteks finantsinvesteeringuteks.

Kuna eelkirjeldatud korrigeerimised avaldavad mõju ka eelmiste aruandeperioodide saldodele, siis on andmete võrreldavuse tagamiseks korrigeeritud eelmise perioodi võrdlusandmeid.

Korrigeerimise mõju on esitatud lisa 21 „Võrdlusandmete korrigeerimine“.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid, sealhulgas tasusid vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid sarnaseid kulusid, v.a. selliste finantsvarade soetamisega seotud kulusid, 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 -kohustused

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 Keskpanga 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumulieeritud 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.

Põhivara 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.

Kapitalirendi 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.

Finantskohustused

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 õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

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 määraga 21/79 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 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 kohustuste koosseisus eraldisena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	31 625	31 625	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	31 625	31 625	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74	74	0	0	3
Muud nõuded	4 512 087	1 304 054	1 984 033	1 224 000	
Laenunõuded	4 243 396	1 072 000	1 947 396	1 224 000	
Intressinõuded	268 691	232 054	36 637	0	
Ettemaksed	319	319	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	319	319	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	28 515 703	3 767 041	15 600 370	9 148 292	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 059 808	5 103 113	17 584 403	10 372 292	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 520	15 520	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 520	15 520	0	0	
Muud nõuded	3 826 818	120 818	3 188 000	518 000	
Laenunõuded	3 706 000	0	3 188 000	518 000	
Intressinõuded	120 818	120 818	0	0	
Ettemaksed	319	319	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	319	319	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	28 332 974	3 697 853	15 357 047	9 278 074	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 175 631	3 834 510	18 545 047	9 796 074	

Seisuga 31.12.2013 koostatud aruandes on varasematel perioodidel lühiajaliste finantsinvesteeringute all kajastatud piiratud kasutusõigusega arvelduskontodel olevad vahendid ning mitte-katkestatavad tähtajalised hoiused näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Täpsem info on toodud lisa 1 "Arvestuspõhimõtted" peatüki "Vigade korrigeerimine" juures.

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes, kannavad intressi 3%-8% aasta baasil ning kuuluvad tagasimaksmisele tähtajaga 31.12.2014, 31.12.2016, 31.12.2019 ja 31.12.2024.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 422	71
Üksikisiku tulumaks	0	1 020	1 632
Sotsiaalmaks	0	1 674	2 696
Kohustuslik kogumispension	0	28	57
Töötuskindlustusmaksed	0	123	343
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	8	9
Ettemaksukonto jääk	74		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	74	12 275	4 808

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2011	669 574	669 574	
Soetamine	282 247	282 247	
31.12.2012	951 821	951 821	
Kajastatud õiglases väärtuses	951 821	951 821	
		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2012	951 821	951 821	
Soetamine	213 039	213 039	
Müük müügihinnas või lunastamine	-760 255	-760 255	
Muud	-62 110	-62 110	10
31.12.2013	342 495	342 495	
Kajastatud õiglases väärtuses	342 495	342 495	

Pikaajalised finantsinvesteeringud koosnevad piiratud kasutusõigusega arvelduskontodel olevatest vahenditest ning mitte-katkestatavatest tähtajalistest hoiustest. Varasematel perioodidel kajastati nimetatud vahendeid lühiajaliste finantsinvesteeringutena. Täiendav info on toodud lisa 1 "Arvestuspõhimõtted" peatüki "Vigade korrigeerimine" juures.

Aruandeaasta jooksul pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglane väärtus ei muutunud.

Real "Muud" on kajastatud majandusaastal toimunud tuletisinstrumendi turuväärtuse muutus.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 125 283	2 125 283
Akumuleeritud kulum	-191 332	-191 332
Jääkmaksumus	1 933 951	1 933 951
Ostud ja parendused	155 547	155 547
Müügid	-620 579	-620 579
Amortisatsioonikulu	-131 135	-131 135
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 609 895	1 609 895
Akumuleeritud kulum	-272 111	-272 111
Jääkmaksumus	1 337 784	1 337 784
Ümberklassifitseerimised	-1 337 784	-1 337 784
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 202
Müügid	-355 830
Ümberklassifitseerimised	1 706 660
31.12.2013	1 359 032

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 614	31 019
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 637	26 113
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	345 833	764 417

Kuivõrd ettevõtte varasem arvestuspõhimõte oli kajastada kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, siis vastavalt RTJ 6 paragrahvi 35 alapunktile (a) on kinnisvarainvesteeringud viidud õiglasele väärtusele 01.01.2013 seisuga ning ümberhindlusest tulenev vahe õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel summas 368'876 eurot on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena sama kuupäeva seisuga. Kõiki järgnevaid ümberhindlusi vahesid kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina.

Aruandeaastal toimunud õiglase väärtuse muutuse hindamise viis läbi ettevõtte juhtkond ise, kuivõrd selle igapäevategevus on tihedalt

seotud kinnisvaraarenduse ja müügiga. Lisaks tagas aasta jooksul realiseeritud objektide tegelik tehinguinfo piisava kindluse võrdlusbaasina, kuna mitmed objektid asusid bilansis olevate investeeringutega samas piirkonnas või koguni samas hoones.

Täiendav info kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 13 "Muud äritulud" ja lisas 17 "Muud ärikulud".

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
	Transpordivahendid			
31.12.2011				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-2 952	-2 952	-429	-3 381
Jääkmaksumus	4 133	4 133	3 348	7 481
Amortisatsioonikulu	-1 417	-1 417	-756	-2 173
31.12.2012				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-4 369	-4 369	-1 185	-5 554
Jääkmaksumus	2 716	2 716	2 592	5 308
Amortisatsioonikulu	-1 417	-1 417	-755	-2 172
31.12.2013				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-5 786	-5 786	-1 940	-7 726
Jääkmaksumus	1 299	1 299	1 837	3 136

Täiendav info põhivara amortisatsioonikulude kohta on toodud lisas 15 "Üldhalduskulud".

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	14 614	31 019	5, 12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	7 742	4 613	

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 359 032	882 593	5
Kokku	1 359 032	882 593	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrendikulu	3 830	3 830	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 596	1 596	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	22 598 614	349 260	22 249 354	0	1k Libor + 1.28%	GBP	30.11.2018
Nordea	5 820 780	217 364	5 603 416	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.02.2018
Laenud omanikelt	225 000	0	225 000	0	3.0%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	28 644 394	566 624	28 077 770				
Laenukohustused kokku	28 644 394	566 624	28 077 770				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	23 418 297	332 322	1 597 361	21 488 614	1k Libor + 1.28%	GBP	30.11.2018
SEB	266 789	266 789	0	0	6k Euribor + 2.4%	EUR	18.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	23 685 086	599 111	1 597 361	21 488 614			
Laenukohustused kokku	23 685 086	599 111	1 597 361	21 488 614			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	0	740 805
Muud varad	28 515 703	24 226 390
Kokku	28 515 703	24 967 195

Nordea Bank Finland plc 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.

Ettevõtte on sõlmitud Nordea Bank Finland plc Eesti filiaaliga intressimäära vahetusleping laenude Euriboril põhineva intressikomponendi fikseerimiseks. 2012. aastal sõlmis ettevõtte EUR/GBP valuuta- ja intressivahetuslepingu, mille lõpptähtaeg saabub 2014. aastal. Vahe lepingus fikseeritud valuutakursi ja 31.12.2013 seisuga Euroopa Keskpanga poolt antud EUR/GBP kursi vahel kajastub lühiajaliste eraldiste real näidatud tuletisinstrumenti negatiivse turuväärtusena summas 413'705 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	43 461	43 461	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 637	4 637	0	0	
Maksuvõlad	12 275	12 275	0	0	3
Muud võlad	25 179	25 179	0	0	
Intressivõlad	25 179	25 179	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 552	85 552	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	41 018	41 018	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 220	3 220	0	0	
Maksuvõlad	4 808	4 808	0	0	3
Muud võlad	17 216	17 216	0	0	
Intressivõlad	17 216	17 216	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 262	66 262	0	0	

Lisa 10 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Varad	Kohustused	Varad	Kohustused
Intressimäära vahetusleping	0	792 552	0	981 822
EUR/GBP intressimäära ja valuutavahetusleping	0	413 705	62 110	0
Tuletisinstrumentid kokku	0	1 206 257	62 110	981 822

Ettevõtte on sõlminud intressimäära vahetuslepingu, millega Nordea Bank Finland plc Eesti filiaalist võetud laenu Euriboril põhinev komponent on fikseeritud kuni detsembrini 2020 tasemel 1.74%.

2012. aastal sõlmis ettevõtte EUR/GBP valuuta- ja intressivahetuslepingu, millega viidi Nordea Bank Finland plc Eesti filiaali poolt ettevõttele antud EUR laen perioodiks mai 2012 - mai 2014 fikseeritud EUR/GBP valuutakursi ja intressiga GBP alusele. Nimetatud perioodi möödumisel konverteeritakse laen fikseeritud kursi alusel tagasi EUR baasile.

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 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	2
Seisuga 31.12.2012 koosnes osakapital kahest 1'917 euro suuruse nimiväärtusega osast. Osade müügi ja emattevõttega ühinemise järel moodustus osakapital seisuga 31.12.2013 neljast osast, millele 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 seisuga 31.12.2013 moodustas 5'772'187 (31.12.2012 seisuga 9'729'705) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist olnuks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 4'560'028 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 1'212'159 eurot. Seisuga 31.12.2012 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 7'686'467 eurot, millega oleks kaasnenu tulumaksukulu summas 2'043'238 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	403 655	400 919	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	403 655	400 919	
Kokku müügitulu	403 655	400 919	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu haldusteenuse osutamisest	389 041	369 900	
Üüritulu	14 614	31 019	5, 7
Kokku müügitulu	403 655	400 919	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	143 838	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	8 202	0	5
Kokku muud äritulud	8 202	143 838	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	0	131 135	5
Kinnisvara haldus-, hooldus- ja remont	315 593	316 204	
Muud	24 673	23 267	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	340 266	470 606	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Transpordikulud	2 539	3 439	
Mitmesugused bürookulud	7 273	7 885	
Tööjõukulud	81 420	70 524	16
Amortisatsioonikulu	2 173	2 173	6
Muud	5 292	11 999	
Pangateenused	2 822	1 824	
Konsultatsiooni jms teenused	6 280	4 726	
Edasi müüdnud kulud	-13 718	0	
Kokku üldhalduskulud	94 081	102 570	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	56 880	48 784	
Sotsiaalmaksud	20 659	18 051	
Puhkusereserv	3 881	3 689	
Kokku tööjõukulud	81 420	70 524	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	9 997	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	6
Muud	8 202	1
Kokku muud ärikulud	18 199	7

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	597 589	23 411	
Intressitulu kontsessioonilepingutest	3 204 082	2 005 106	
Muud intressitulud	151 124	168 377	
Kasum (kahjum) tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	-286 545	719 788	10
Muud finantstulud	287 460	269 367	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 953 710	3 186 049	

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	600 000	159 494	290 000	77 089
Eesti	600 000	159 494	290 000	77 089
Kokku	600 000	159 494	290 000	77 089

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	799 981	1 200	1 200
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	180 642	0

2013	Ostud	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	780 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	79 750

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudele arvestatud intress moodustas aruandeaastal 2'337 eurot (2012.a. aastal 0 eurot). Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudele arvestatud intress moodustas aruandeaastal 19'981 eurot (2012.a. aastal 0 eurot).

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

Lisa 21 Võrdlusandmete korrigeerimine

	Saldo 2012.a. aastaruandes	Muudatuse mõju	Muudetud saldo 2012.a. aastaruandes
<u>Mõju bilansile seisuga 1.1.2012</u>			
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	21 851 383	3 837 217	25 688 600
Netomõju omakapitalile, sh:			
Jaotamata kasum	4 510 907	3 837 217	8 348 124
<u>Mõju bilansile seisuga 31.12.2012</u>			
Käibevara			
Finantsinvesteeringud	889 711	-889 711	0
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	62 110	889 711	951 821
Nõuded ja ettemaksed	24 234 537	4 106 584	28 341 121
Omakapital			
Jaotamata kasum	4 220 907	3 837 217	8 058 124
Aruandeperioodi kasum	1 402 214	269 367	1 671 581
<u>Mõju kasumiaruandele 2012.a</u>			
Muud finantstulud	0	269 367	269 367
Finantstulud ja -kulud kokku	1 507 729	269 367	1 777 096
Kokku mõju kasumiaruandele	X	269 367	X

Täiendav info korrigeerimiste kohta on toodud lisas 1 "Arvestuspõhimõtted".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2014

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	24.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu BCA Center osanikele

Oleme auditeerinud osaühingu BCA Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhtkonna kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu BCA Center finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

25.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	25.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 442 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 329 414
Kokku	5 772 187
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 772 187
Kokku	5 772 187

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	403655	100.00%	Jah

Sidevahendid

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