

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 16 Üldhalduskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	18

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.

Perioodil 01.01.2011 - 31.12.2011 jätkas ettevõtte lisaks põhitegevusele investeerimist erinevatesse kinnisvaraobjektidesse, millest üsna mitmed õnnestus aruandeaasta lõpuks tänu kinnisvaraturu paranemisele ka kasumiga realiseerida.

Ettevõttel olulised intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna võõrkapitalist põhilise osa moodustav laen Nordea Bank Finland plc Eesti filiaalilt on kaetud intressivahetuslepinguga (swap). Viimase alusel maksab ettevõtte pangale fikseeritud baasintressi. Kuivõrd ettevõtte majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeringuid väärtapaberitesse ega tuletisinstrumentidesse, valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda. Ka ei kaasne OÜ BCA Center majandustegevusega olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

OÜ BCA Center puhaskasumiks perioodil 01.01.2011 - 31.12.2011 kujunes 1'053'135 eurot.

Majandusaasta lõpuks töötas ettevõttes 3 koosseisulist töötajat (aasta keskmisena 2.2), kellega seotud tööjõukulud moodustasid koos maksudega 49'776 eurot. Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2012. aastal on ettevõtte põhitegevuseks jätkuvalt Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmine.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2011 – 31.12.2011	01.07.2009 – 31.12.2010
Maksevõime kordaja	14.53	10.28
Võlakordaja	0.85	0.88
Varade käibesagedus	0.01	0.02
Käibe puhasrentaablus	253.9%	152.5%
Varade puhasrentaablus	3.41%	2.97%

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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	96 638	80 792	
Finantsinvesteeringud	668 674	449 686	2
Nõuded ja ettemaksed	6 586 944	4 218 860	3
Kokku käibevara	7 352 256	4 749 338	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	21 851 383	23 020 408	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 933 951	2 920 066	6
Materiaalne põhivara	7 481	5 550	7
Kokku põhivara	23 792 815	25 946 024	
Kokku varad	31 145 071	30 695 362	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	356 035	338 548	9
Võlad ja ettemaksed	150 662	124 362	10
Kokku lühiajalised kohustused	506 697	462 910	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 229 381	24 584 105	9
Eraldised	1 639 500	1 931 989	11
Kokku pikaajalised kohustused	25 868 881	26 516 094	
Kokku kohustused	26 375 578	26 979 004	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	12
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 457 772	2 572 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 053 135	885 695	
Kokku omakapital	4 769 493	3 716 358	
Kokku kohustused ja omakapital	31 145 071	30 695 362	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	414 846	580 658	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-525 137	-617 859	15
Brutokasum (-kahjum)	-110 291	-37 201	
Üldhalduskulud	-102 132	-84 032	16
Muud äritulud	177 252	42 609	14
Muud ärikulud	-377	-672	
Äri kasum (kahjum)	-35 548	-79 296	
Finantstulud ja -kulud	1 088 683	964 991	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 053 135	885 695	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 053 135	885 695	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-35 548	-79 296	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	168 760	103 483	6, 7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-177 252	-42 560	6
Kokku korrigeerimised	-8 492	60 923	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 165 156	4 615 444	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 835	57 530	
Muud rahavood äritegevusest	0	-372	
Kokku rahavood äritegevusest	3 136 951	4 654 229	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 777	-7 085	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-785 382	-3 276 643	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 781 836	297 189	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-218 988	-324 313	2
Antud laenud	-3 371 000	-639 117	5
Antud laenude tagasimaksed	1 165 370	0	5
Laekunud intressid	21 984	24 440	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 409 957	-3 925 529	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	959 599	9
Saadud laenude tagasimaksed	-337 237	-415 494	9
Makstud intressid	-1 373 911	-2 045 583	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 711 148	-1 501 478	
Kokku rahavood	15 846	-772 778	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 792	853 570	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 846	-772 778	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96 638	80 792	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2009	3 835	254 368	383	2 572 077	2 830 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)				885 695	885 695
31.12.2010	3 835	254 368	383	3 457 772	3 716 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 053 135	1 053 135
31.12.2011	3 835	254 368	383	4 510 907	4 769 493

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 12.

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

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on seisuga 1. jaanuar 2011 teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist EUR/EEK 15,6466. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga EUR/EEK 15,6466. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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 tuletisinstrumendid) – 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. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks kuni 31.12.2010 oli Eesti kroon, kõiki teisi valuutasid loeti välisvaluutadeks. 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on seisuga 1. jaanuar 2011 teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist EUR/EEK 15,6466.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga 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

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, amortiseerides kinnisvaraobjekte amortisatsioonimääraga 4% ja 10% aastas.

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 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 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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakssete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, 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.

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.

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 raamatupidamisjuhendist 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.

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.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente (forwardid, futuurid, swapid, optsioonid) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus on bilansis kajastatud eraldiste real.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
30.06.2009	125 373	125 373
Soetamine	324 313	324 313
31.12.2010	449 686	449 686
Kajastatud õiglases väärtuses	449 686	449 686
Soetamine	218 988	218 988
31.12.2011	668 674	668 674
Kajastatud õiglases väärtuses	668 674	668 674

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 715	48 311	
Ostjatelt laekumata arved	17 715	48 311	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	601	798	4
Muud nõuded	2 949 965	649 984	5
Laenunõuded	2 844 746	639 116	
Intressinõuded	105 219	10 868	
Ettemaksed	319	0	
RTJ 17 nõue Tallinna linna vastu, lühiajaline osa	3 618 344	3 519 767	
RTJ 17 nõue Tallinna linna vastu, pikaajaline osa	21 851 383	23 020 408	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 438 327	27 239 268	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	18	0	0
Käibemaks	0	70 455	0	9 970
Üksikisiku tulumaks	0	792	0	244
Sotsiaalmaks	0	1 328	0	443
Kohustuslik kogumispension	0	28	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	169	0	56
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	17	0	0
Ettemaksukonto jääk	601		798	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	601	72 807	798	10 713

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 844 746	2 844 746	0	0
Intressinõuded	105 219	105 219	0	0
Kokku muud nõuded	2 949 965	2 949 965	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	639 116	639 116	0	0
Intressinõuded	10 868	10 868	0	0
Kokku muud nõuded	649 984	649 984	0	0

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes ja kannavad intressi 5%-8% aasta baasil.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	3 276 643	3 276 643
Müügid	-254 629	-254 629
Amortisatsioonikulu	-101 948	-101 948
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 018 149	3 018 149
Akumuleeritud kulum	-98 083	-98 083
Jääkmaksumus	2 920 066	2 920 066
Ostud ja parendused	761 051	761 051
Müügid	-1 604 584	-1 604 584
Amortisatsioonikulu	-166 913	-166 913
Muud muutused	24 331	24 331
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 125 283	2 125 283
Akumuleeritud kulum	-191 332	-191 332
Jääkmaksumus	1 933 951	1 933 951

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 034	10 801
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 561	30 230
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 781 836	297 189

Kinnisvarainvesteeringutes kajastatud ärihoone aadressiga Pärnu mnt 139E/1 on amortiseeritud määraga 10% aastas, korterid, ridaelamuboksid, panipaigad ning parkimiskohad määraga 4% aastas.

Hüpoteegiga koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus seisuga 31.12.2011 moodustas 1'933'951 eurot (seisuga 31.12.2010 summas 2'920'066 eurot).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	7 085	7 085	0	7 085
Muud ostud ja parendused	7 085	7 085	0	7 085
Amortisatsioonikulu	-1 535	-1 535	0	-1 535
31.12.2010				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	0	7 085
Akumuleeritud kulum	-1 535	-1 535	0	-1 535
Jääkmaksumus	5 550	5 550	0	5 550
Ostud ja parendused	0	0	3 777	3 777
Muud ostud ja parendused	0	0	3 777	3 777
Amortisatsioonikulu	-1 417	-1 417	-429	-1 846
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

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Kasutusrenditulu	30 034	10 801
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	7 406	7 662
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	984 561	1 230 235
Kokku	984 561	1 230 235

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	23 676 193	312 289	1 454 048	21 909 856	4.28% + 1.28%	EUR	30.11.2018
SEB	909 223	43 746	865 477		6k Euribor + 2.4%	EUR	18.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	24 585 416	356 035	2 319 525	21 909 856			
Laenukohustused kokku	24 585 416	356 035	2 319 525	21 909 856			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	23 970 341	294 148	1 369 563	22 306 630	4.28% + 1.28%	EUR	30.11.2018
SEB	952 312	44 400	907 912		6k Euribor + 2.4%	EUR	18.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	24 922 653	338 548	2 277 475	22 306 630			
Laenukohustused kokku	24 922 653	338 548	2 277 475	22 306 630			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	836 393	931 981
Muud varad	25 469 728	26 540 175
Kokku	26 306 121	27 472 156

Nordea Bank Finland plc Eesti filiaali 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 nõuetele Tallinna linnale, nõudeõiguse pant ettevõtte pangakontodele ning ettevõtte osade pant. Laenulepingu Euriboril põhinev ujuv intressimäär on intressivahetuslepinguga kuni 20. detsembrini 2013 fikseeritud tasemel 4.28% + 1.28% (vt. Lisa 8).

SEB Pank AS-i poolt väljastatud laenu tagatiseks on hüpoteek Pärnu mnt 139E/1 kinnistule summas 1'406'056 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 803	95 156	
Võlad töövõtjatele	3 187	0	
Maksuvõlad	72 807	10 713	4
Muud võlad	27 865	18 493	
Intressivõlad	27 865	17 400	
Muud viitvõlad	0	1 093	
Kokku võlad ja ettemaksed	150 662	124 362	

Lisa 11 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Intressimäära swap	1 639 500	1 931 989
Tuletisinstrumendid kokku	1 639 500	1 931 989

Ettevõtte tuletisinstrumendid koosnevad intressimäära swapist, millega Nordea Bank Finland plc Eesti filiaalist võetud laenu Euriboril põhinev ujuv intressimäär on fikseeritud kuni 20.12.2013 tasemel 4.28% + 1.28%. Bilansis kajastatakse intressivahetuslepingu turuväärtus bilansikuupäeva seisuga.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2
Osa 1 - nimiväärtus EEK 30'000 (EUR 1'917)		
Osa 2 - nimiväärtus EEK 30'000 (EUR 1'917)		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 4'510'907 eurot (31.12.2010 seisuga 3'457'772 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist olnuks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 3'563'617 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 947'290 eurot. Seisuga 31.12.2010 oleks netodividendidena võimalik olnud välja maksta 2'731'640 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 726'132 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	414 846	580 658
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	414 846	580 658
Kokku müügitulu	414 846	580 658
Müügitulu tegevusalade lõikes		
RTJ 17 tulu ehitusteenuse osutamisest	0	29 170
RTJ 17 tulu haldusteenuse osutamisest	384 812	540 705
Üüritulu	30 034	10 783
Kokku müügitulu	414 846	580 658

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	177 252	42 560
Muud	0	49
Kokku muud äritulud	177 252	42 609

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Amortisatsioonikulu	166 913	101 948
Kinnisvara haldus-, hooldus- ja remont	342 568	459 796
Ehitusteenused	0	22 428
Muud	15 656	33 687
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	525 137	617 859

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Transpordikulud	2 193	3 861
Mitmesugused bürookulud	6 732	3 035
Tööjõukulud	49 776	31 353
Amortisatsioonikulu	1 847	1 535
Muud	35 609	20 785
Pangateenused	370	7 356
Konsultatsiooni jms teenused	5 605	16 107
Kokku üldhalduskulud	102 132	84 032

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Palgakulu	33 706	20 993
Sotsiaalmaksud	11 595	7 234
Puhkusereserv	4 475	3 126
Kokku tööjõukulud	49 776	31 353
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
Intressitulud	116 335	24 678
Intressitulu hoiustelt	6 488	13 813
Intressitulu laenudelt	109 847	10 865
Intressikulud	-1 384 376	-2 026 752
Intressikulu laenudelt	-1 384 376	-2 026 752
Muud finantstulud ja -kulud	0	-371
Kasum / kahjum tuletisinstrumendi turuväärtusest	292 489	-280 926
RTJ 17 intressitulu kontsessioonilepingutest	2 064 235	3 248 362
Kokku finantstulud ja -kulud	1 088 683	964 991

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	26	26	0	5 579
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 200	0	0

	2011	01.07.2009 - 31.12.2010
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	420	724 571
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	7 078

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	11.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing BCA Center osanikele:

Oleme auditeerinud Osaühing BCA Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, 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 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti), mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning, et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal annab piisava ja asjakohase aluse meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing BCA Center finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Muu asjaolu

Osaühing BCA Center 31. detsembril 2010. aastal lõppenud majandusaasta finantsaruandeid auditeeris teine audiitor, kes avaldas modifitseerimata arvamus nende aruannete kohta 1. juunil 2011.

/digitaalselt allkirjastatud/

Madis Valk

Vandeaudiitori number 551

Villems & Partnerid OU

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt 463, 10916 Tallinn

12. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS VALK	Vandeaudiitor	12.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 457 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 053 135
Kokku	4 510 907
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 510 907
Kokku	4 510 907

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	414846	100.00%	Jah

Sidevahendid

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