

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing BCA Center

registrikood: 11251298

tänavanimi ja maja number: A.H.Tammsaare tee 60

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihthumber: 11316

maakond: Harju maakond

telefon: 6 988 000

faks: 6 988 001

e-posti aadress: tarmo.lehtmets@finantsosakond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Kasutusrent	13
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Teenuste kontsessioonikokkulepped	17
Lisa 18 Tulumaksukohustus	18
Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused	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.

Perioodil 01.07.2009 - 31.12.2010 investeeris ettevõtte lisaks põhitegevusele erinevatesse kinnisvaraobjektidesse, millest mõned 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.

OÜ BCA Center puhaskasumiks perioodil 01.07.2009 - 31.12.2010 kujunes 13'858 tuhat krooni.

Majandusaastal töötas ettevõttes 1 koosseisuline töötaja, kellega seotud tööjõukulud moodustasid koos maksudega 490 tuhat krooni. Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2011. aastal on ettevõtte põhitegevuseks jätkuvalt Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmine.

Olulisemad suhtarvud

	01.07.2009 – 31.12.2010	01.07.2008 – 30.06.2009
Maksevõime kordaja	10.28	12.65
Võlakordaja	0.88	0.90
Varade käibesagedus	0.02	0.11
Käibe puhasrentaablus	152.5%	-20.3%
Varade puhasrentaablus	2.97%	-2.25%

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

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhataja kinnitab OÜ BCA Center 2009/2010.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ BCA Center on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	30.06.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 300	15 317	
Nõuded ja ettemaksed	65 998	54 687	2, 17
Kokku käibevara	74 298	70 004	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	360 191	382 889	2, 17
Kinnisvarainvesteeringud	45 689		3
Materiaalne põhivara	87		4
Kokku põhivara	405 967	382 889	
Kokku varad	480 265	452 893	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 297	4 208	6
Võlad ja ettemaksed	1 933	1 328	7
Kokku lühiajalised kohustused	7 230	5 536	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	384 658	377 233	6
Eraldised	30 229	25 834	8
Kokku pikaajalised kohustused	414 887	403 067	
Kokku kohustused	422 117	408 603	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60	60	9
Ülekurss	3 980	3 980	
Kohustuslik reservkapital	6	6	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 244	50 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 858	-9 769	
Kokku omakapital	58 148	44 290	
Kokku kohustused ja omakapital	480 265	452 893	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müügitulu	9 085	48 195	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 667	-41 371	12
Brutokasum (-kahjum)	-582	6 824	
Üldhalduskulud	-1 315	-4 848	13
Muud äritulud	667		11
Muud ärikulud	-11	-11	
Äriksaum (-kahjum)	-1 241	1 965	
Finantstulud ja -kulud	15 099	-11 734	15, 17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 858	-9 769	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 858	-9 769	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 241	1 965	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 619	0	3, 4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-666		3
Kokku korrigeerimised	953	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	72 216	-1 612	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	900	-51 399	7
Makstud intressid	-32 006	-25 139	15
Muud rahavood äritegevusest	-6	-53	
Kokku rahavood äritegevusest	40 816	-76 238	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-111		4
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-51 268		3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 650		3
Antud laenud	-10 000	-800	2
Antud laenude tagasimaksed		14 660	
Laekunud intressid	382	381	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-56 347	14 241	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 015	604 075	6
Saadud laenude tagasimaksed	-6 501	-527 951	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 514	76 124	
Kokku rahavood	-7 017	14 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 317	1 190	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 017	14 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 300	15 317	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2008	60	3 980		50 019	54 059
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-9 769	-9 769
Muutused reservides			6	-6	
30.06.2009	60	3 980	6	40 244	44 290
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				13 858	13 858
31.12.2010	60	3 980	6	54 102	58 148

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, mõlemad nimiväärtusega EEK 30'000.

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 tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

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

Vigade korrigeerimine

Aruandes on korrigeeritud 30.06.2009 seisuga lõppenud majandusaasta kulusid eraldisena moodustatud remondifondi osas.

Korrigeerimise mõju kasumiaruandele - "Muud ärikulud" vähenemine summas 2'479 tuhat EEK, "Puhaskasum" suurenemine summas 2'479 tuhat EEK

Korrigeerimise mõju bilansile - "Eraldised" vähenemine summas 2'479 tuhat EEK, "Aruandeaasta kasum" suurenemine summas 2'479 tuhat EEK

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 tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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 lunastus-tähtajani 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. Investeerimis- 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.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on võetud aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes on kajastatud valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud 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 kas õiglase väärtuse meetodist või soetusmaksumuse meetodist. OÜ BCA Center rakendab kinnisvarainvesteeringute ostujärgsel kajastamisel soetusmaksumuse meetodit, 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 EEK 10'000.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10'000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	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 rendimakssete 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 õiglase 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 (vaata selle kohta arvestuspõhimõtet).

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete 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 õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu ehitus- ja rekonstrueerimisteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt raamatupidamisjuhendist RTJ 17, mille kohasel 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% aktsiakapitalist. 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 aktsiakapitali suurendamiseks.

Lisainformatsioon

Tuletisinstrumentid

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	30.06.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	756	127	
Ostjatelt laekumata arved	756	127	
Muud nõuded	10 170	166	
Laenunõuded	10 000		
Intressinõuded	170		
Muud grupisisesed nõuded		166	16
RTJ 17 nõue Tallinna linna vastu, lühiajaline osa	55 072	54 394	17
RTJ 17 nõue Tallinna linna vastu, pikaajaline osa	360 191	382 889	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	426 189	437 576	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	Kokku	
	Ehitised	
Ostud ja parendused	51 268	51 268
Müügid	-3 984	-3 984
Amortisatsioonikulu	-1 595	-1 595
31.12.2010		
Soetusmaksumus	47 224	47 224
Akumuleeritud kulum	-1 535	-1 535
Jääkmaksumus	45 689	45 689

	01.07.2009 - 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	169
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	473
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 650

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 31.12.2010 moodustas 45'689 tuhat krooni (seisuga 30.06.2009 summas 0 krooni).

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	
Ostud ja parendused	111	111
Muud ostud ja parendused	111	111
Amortisatsioonikulu	-24	-24
31.12.2010		
Soetusmaksumus	111	111
Akumuleeritud kulum	-24	-24
Jääkmaksumus	87	87

Materiaalne põhivara koosneb ühest autost, mida amortiseeritakse 5 aasta jooksul.

Lisa 5 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	01.07.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	169	3, 10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	19 249	3
Kokku	19 249	

Lisa 6 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	375 055	4 602	21 429	349 024	4.28% + 1.28%	EUR	30.11.2018
SEB	14 900	695	14 205		6k Euribor + 2.4%	EUR	18.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	389 955	5 297	35 634	349 024			
Laenukohustused kokku	389 955	5 297	35 634	349 024			

	30.06.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	381 441	4 208	19 595	357 638	4.28% + 1.28%	EUR	30.11.2018
Pikaajalised laenud kokku	381 441	4 208	19 595	357 638			
Laenukohustused kokku	381 441	4 208	19 595	357 638			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Ehitised	Muud varad	Kokku
31.12.2010	14 582	415 263	429 845
30.06.2009		437 283	437 283

Nordea Bank Finland plc Eesti filiaali poolt väljastatud pangalaenu tagatiseks on hüpoteek viiele hoonestusõiguse lepingu alusel ettevõtte valduses olevale kinnistule summas 550'000 tuhat krooni, 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 22'000 tuhat krooni.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	30.06.2009
Võlad tarnijatele	1 489	703
Võlad töövõtjatele		35
Maksuvõlad	155	23
Muud võlad	289	567
Intressivõlad	272	567
Muud viitvõlad	17	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 933	1 328

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(tuhandetes kroonides)

	30.06.2009	
	Kohustused	
Intressimäära swap	25 834	
Tuletisinstrumendid kokku	25 834	
	31.12.2010	
	Kohustused	
Intressimäära swap	30 229	
Tuletisinstrumendid kokku	30 229	

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 9 Osakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	30.06.2009
Osakapital	60	60
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
Osa 1 - nimiväärtus EEK 30'000		
Osa 2 - nimiväärtus EEK 30'000		

Lisa 10 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	9 085	48 195	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	9 085	48 195	
Kokku müügitulu	9 085	48 195	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
RTJ 17 tulu ehitusteenuse osutamisest	456	43 851	17
RTJ 17 tulu haldusteenuse osutamisest	8 460	4 344	17
Üüritulu	169		3
Kokku müügitulu	9 085	48 195	

Lisa 11 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	666	3
Muud	1	
Kokku muud äritulud	667	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	1 595		3
Kinnisvara haldus-, hooldus- ja remont	7 141	3 666	
Ehitusteenused	404	37 645	
Muud	527	60	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9 667	41 371	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Transpordikulud	61	19	
Mitmesugused bürookulud	48	68	
Tööjõukulud	490	372	14
Amortisatsioonikulu	24		4
Muud	325	512	
Pangateenused	115	3 553	
Konsultatsiooni jms teenused	252	324	
Kokku üldhalduskulud	1 315	4 848	

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Palgakulu	328	258
Sotsiaalmaksud	113	87
Puhkusereserv	49	27
Kokku tööjõukulud	490	372
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Intressitulud	51 212	36 259
Intressitulu hoiustelt	216	212
Intressitulu laenudelt	170	21
RTJ 17 intressitulu kontsessioonilepingutest	50 826	36 026
Intressikulud	-31 712	-22 107
Intressikulu laenudelt	-31 712	-22 107
Muud finantstulud ja -kulud	-6	-53
Kahjum tuletisinstrumenti turuväärtusest	-4 395	-25 833
Kokku finantstulud ja -kulud	15 099	-11 734

Lisa 16 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	30.06.2009
	Kohustused	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		166
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	87	

	01.07.2009 - 31.12.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja		636
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		16
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	11 337	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	111	44

Seisuga 31.12.2010 kajastatud kohustused ja perioodil 01.07.2009-31.12.2010 toimunud ostud sisaldavad 87 tuhande krooni ulatuses tehinguid omanikettevõtete olulise osalusega juriidilise isikuga.

Lisa 17 Teenuste kontsessioonikokkulepped

OÜ BCA Center rakendab Raamatupidamise Toimkonna juhendi nr 17 "Teenuste kontsessioonikokkulepped" põhimõtteid ettevõtte ja Tallinna linna vahel sõlmitud hoonestusõiguse lepingute ja üürilepingute kajastamisel.

Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna, lähtudes valmidusastme meetodist. Õigust tasule ehitus- või rekonstrueerimisteenuse eest kajastatakse finantsvarana, mis on jagatud lühi- ja pikaajaliseks osaks. Kuna laekumine Tallinna linnalt osutatud teenuse eest leiab aset 30 aasta jooksul, rakendatakse nõuete arvestamisel ja intressitulu kajastamisel sisemise intressimäära meetodit.

(tuhandetes kroonides)	2009/2010		2008/2009	
Teenused	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Ehitusteenus	456	404	43 851	37 645
Haldus-hooldusteenus	8 460	7 154	4 3444	3 666
Intressitulu	50 826		36 026	
Aruandeperioodil arvele võetud lühiajalised nõuded	55 072		54 394	
Aruandeperioodil arvele võetud pikaajalised nõuded	441 953		429 312	

Laekumised Tallinna linnalt	-81 762		-46 423	
Nõude jääk Tallinna linnale bilansikuupäeva seisuga	415 263		437 283	

Tulevaste perioodide rahavood on diskonteeritud keskmise sisemise intressimääraga 8.6% (2008/2009 aruandeperioodil 7.9% - 11.4%).

Tulevaste perioodide rahavoogude prognoosimisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

- * tarbijahinnaindeksi kasv 2.0%-4.5% aastas
- * teenuste hinnatõus 2.0%-4.5% aastas
- * ehitusteenuse ja kapitaalremondi marginaal 12.9%
- * haldus-hooldusteenuse marginaal 20%
- * jooksva remondi marginaal 12.0%
- * muude kulude marginaal 0%
- * kapitaalremondi prognoositav osakaal tehtud ehitus- ja rekonstrueerimiskuludest 2014.a. 18%, 2022.a. 37%, 2030.a. 73%.

Lisa 18 Tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 54'102 tuhat krooni (30.06.2009 40'244 tuh.kr.). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2011.a. kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 42'741 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 11'361 tuhat krooni. Seisuga 30. juuni 2009 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 31'793 tuhat krooni, millega oleks kaasnenu tulumaksukulu summas 8'451 tuhat krooni.

Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti euroalaga ning Eesti kroon asendati euroga. Sellest lähtuvalt konverteeris ettevõtte enda aruandluse eurodesse ning finantsaruanded 2011. aasta ja järgnevat aastate kohta koostatakse eurodes. Võrdlevad andmed konverteeritakse ametliku vahetuskursiga 15,6466 EEK = 1 EUR.

Oluliste tehingutena, mis leidsid aset bilansikuupäeva järgselt, kuid enne käesoleva aruande koostamist, toimus üks ostutehing, millega ettevõtte omandas korteriomandi Tallinna kesklinnas ja selle juurde kuuluvad mitte-eluruumid (panipaigad) kogumaksumusega 96 tuhat eurot ning neli müügitehingut, millega ettevõtte võõrandas enda omanduses olnud 4 kinnisvarainvesteeringu objekti kogusummas 441 tuhat eurot. Kõikide müüdüd kinnisvarainvesteeringute müügihind ületas nende bilansilist jääkmaksumust.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.07.2009 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	01.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BCA Center OÜ osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 18 esitatud BCA Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad 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 tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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 audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt BCA Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 1.06.2011

Hansa Audit OÜ

Tegevusluba nr. 79

/allakirjastatud digitaalselt/

Roman Zahharov

Vandeaudiitor

Vandeaudiitori nr. 528

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.07.2009 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN ZAHHAROV	Vandeaudiitor	03.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	01.07.2009 - 31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 858
Kokku	54 102
Juhataja teeb ettepaneku jätta aruandeaasta kasum jaotamata ja suunata see summas 13'858 tuhat krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.	

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 858
Kokku	54 102

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9085000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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