

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: BC Arenduse OÜ

registrikood: 12056017

tänavatänu nimi, Ehitajate tee 114
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13517

telefon: +372 6517001

e-posti aadress: Info@bravecapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	16
Lisa 18 Seltsinglepingud	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

BC Arendus OU asutati 07.02.2011.

BC Arenduse OÜ jätkas 2021.aastal Veskimöldre elukeskkonna (algse Koru kinnistu) arendustegevusega ning tegeles aktiivselt kruntide müügiga. Täitmaks investeerimis- ja riskilaenulepinguid ning teisi lepinguid ja tagamaks ettevõtte (Veskimöldre arenduse) positiivset rahavoogu oli asutatud 3 seltsingut: (i) Üks koos Brave Capital OÜ ja BC Majade OÜ-ga, millele seltsingulepingu raames müüakse turuhinnaga krunte ja mis rajab neile eramuid ning müüb neid lõppostjatele. Saadud tulu kuulub jagamisele seltsinglaste vahel. (ii) Teine seltsing VM Keskuse OÜ ja Venture Investments OÜ-ga, mille

eesmärgiks on saada kasumit BC Arenduse kontrolli all olevatest Veskimöldre arenduse ärikruntidest läbi Instituudi tee 132 kinnistule kaubanduskeskuse (Veskimöldre Keskus) rajamise, kattes seejuures BC Arenduse lõpetamata investeeringud ärikinnistute infrastruktuuri osas. (iii) Kolmas seltsing koostöös Brave Capital OÜ, Brave Capital Group OÜ ja ettevõtete hoidmise OÜ-ga, mille eesmärk oli rajada toidupood (Veski Market) edasimüügi eesmärgil ja mille ülesanne oli seeläbi saavutada Veskimöldre Keskuse avamine ning müük samal ajal toimuva kohtuvaidluse (sh. kohaldatud hagi tagamise abinõude kehtivuse) tingimustes. Seltsingud on kasutanud igakülgset ärilisi ja vaidlustega seoses juriidilisi nõustajaid. Kuigi juhatus lootis jõuda kogu Veskimöldre projektiga neutraalse tulemuseni ärilise poole pealt, siis lähtunud juhatus konservatiivsest väljavaatest ning sellest tulenevalt on kandnud seotud investeeringud seltsingutesse maha. Aruande esitamise ajaks on kohtuasi seotult Veskimöldre Keskusega lõppenud ja toidupoe Veski Market pidaja likvideerimisel. Ettevõtte omakapitali täitmiseks riski- ja investeerimislaenu abil kaasatud vahendid ei kuulu vastavalt lepingute tingimustele täies ulatuses tagastamisele (2021.a. on tehtud osaliselt ennetavaid väljamakseid prognoosi alusel), aga samuti ei kuulu lepingute tingimuste kohaselt tasumisele intress ega lisaintress. kuna ettevõttel (Veskimöldre arendusprojektil) ei tekkinud puhastulu.

Aruande koostamise ajaks on ilmnenu, et 2021. aasta lõppes -2 536 189 eurose kahjumiga ning algne positiivne prognoos ei realiseerunud.

2020 aasta lõppes -845 490 eurose kahjumiga.

Juhatusle 2021. aastal töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 503	24 744	
Nõuded ja ettemaksed	419 044	227 924	2
Varud	141 142	5 412 070	3
Kokku käibevarad	570 689	5 664 738	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 201 268	1 662 251	2
Kinnisvarainvesteeringud	515 000	515 000	5
Materiaalsed põhivarad	21 339	26 170	
Kokku põhivarad	1 737 607	2 203 421	
Kokku varad	2 308 296	7 868 159	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 506 292	3 869 324	6
Võlad ja ettemaksed	1 136 892	1 411 366	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 643 184	5 280 690	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 513 150	6
Võlad ja ettemaksed	1 244 781	117 799	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 244 781	1 630 949	
Kokku kohustised	3 887 965	6 911 639	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	953 970	1 799 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 536 189	-845 490	
Kokku omakapital	-1 579 669	956 520	
Kokku kohustised ja omakapital	2 308 296	7 868 159	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	7 232 568	3 280 475	9
Muud äritulud	56 274	57 964	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 847 449	-3 302 292	11
Mitmesugused tegevuskulud	-366 928	-181 740	12
Muud ärikulud	-1 136 754	-827 011	18
Ärikasum (kahjum)	-62 289	-972 604	
Intressitulud	158 328	74 016	
Intressikulud	-360 818	-1 018 447	14
Muud finantstulud ja -kulud	-2 271 410	1 071 545	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 536 189	-845 490	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 536 189	-845 490	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BC Arenduse OÜ (edaspidi: ettevõte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS for SME) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja Rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid.

BC Arenduse OÜ on raamatupidamise seaduse tähenduses väikeettevõtja ning koostab seetõttu lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. 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.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled**Seltsinglepingud**

Seltsinglepingud on võlaõiguslikud lepingud, millega seltsinglased tegutsevad ühise eesmärgi nimel. Pikaajaliste koostööprojektide puhul kajastatakse projektide tulemeid igal bilansipäeval vastavalt projekti valmidusele, kas tulu või kulu ning nõudena või kohustusena. Kuigi seltsinglepingud olid sõlmitud juba enne 2020. aastat ei ole neid varasemalt kajastatud. Korrigeerimist ei ole tehtud, kuna lepingute mõju oleks varasematel perioodidel ebaoluline.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	161 207	161 207	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 357 443	245 553	1 111 890	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	0	
Muud nõuded	11 476	11 476	0	
Ettemaksed	800	800	0	
Nõuded seltsinglastele	89 378	0	89 378	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 620 312	419 044	1 201 268	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	36 827	36 827	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 680 191	66 317	1 613 874	15
Muud nõuded	118 440	118 440	0	
Ettemaksed	800	800	0	
Intressinõuded	5 540	5 540	0	
Nõuded seltsinglastele	48 377		48 377	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 890 175	227 924	1 662 251	

2021. aastal on nõudeid allahinnatud summas 2 165 173 eurot ja 2020. aastal oli nõudeid allahinnatud summas 707 915 eurot (vaata lisa 15). Nõuded seotud osapoolte vastu sisaldavad 31.12.2021. seisuga lühiajalisi laenuõudeid summas 0 eurot (31.12.2020: 0 eurot) ja pikaajalisi laenuõudeid summas 812 299 eurot (31.12.2020: 1 450 821 eurot).

Laenuõuetelt arvestatakse intresse 10%-15% ja alusvaluuta on EUR. Laenuõuete laekumine sõltub laenuaajate projektide realiseerumise edukusest.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kinnisvaraarendus	141 142	5 412 070
Kokku varud	141 142	5 412 070

Varudena on kajastatud arendamisel kinnistud aadressilga Harjumaa, Saue vald, Laagri alevik, Alliku küla, Koidu küla ja Koru, mis on plaanis valmimisel realiseerida.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		54	
Käibemaks		0	2 303
Erisoodustuse tulumaks		0	57
Sotsiaalmaks		89	
Ettemaksukonto jääk	8		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	143	2 360

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 221 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-706 900
31.12.2020	515 000
31.12.2021	515 000

Ettevõtte klassifitseeris seoses renditulu ja väärtuse kasvu hoidmise eesmärgil varudest kinnisvaradeks 2019. aastal ümber järgmised neli kinnistut:

- 1) Kinnistu 1 Tammi, Laagri alevik, Saue vald ja suurus 5185 m²
- 2) Kinnistu 2 Koru, Laagri alevik, Saue vald ja suurus 20 285 m²
- 3) Kinnistu 3 Koru, Laagri alevik, Saue vald ja suurus 122 700 m²
- 4) Kinnistu 4 Jõe, Laagri alevik, Saue vald ja suurus 6 059 m²

Seisuga 31.12.2020 on juhtkond hinnanud varade väärtused ümber:

*reaalsesse müügihinda, milleks on 220 000 eur ja see baseerub bilansipäevajärgsetel müügitehingutel

*sõltumatu eksperdi poolt tehtud hindamisaktis toodud väärtusele 295 000 eur. 2019. aastal oli nimetatud kinnistu hindamisel eelduseks päikesepargi rajamine, aga need eeldused osutusid mitterealiseeruvateks.

Kahjum ümberhindlusest summas 706 900 eur sisaldub kasumiaruande real muus ärikulud.

Seisuga 31.12.2021 ei ole juhtkond hinnangul varade väärtus muutunud.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen jur.isikult	600 068	600 068			10%	EUR	31.12.2021
Laen emattevõtelt	748 865	748 865			10%	EUR	31.12.2021
Laen jur.isikult	51 860	51 860			10,5%	EUR	31.12.2022
Laen jur.isikult	63 000	63 000			10%	EUR	26.11.2022
Laen jur.isikult	42 499	42 499			10%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 506 292	1 506 292					
Laen jur.isikult							
Laenukohustised kokku	1 506 292	1 506 292					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen jur.isikult	900 000	900 000	0	0	15%	EUR	
Laen jur.isikult	1 513 150	0	1 513 150	0	10,5%	EUR	10.10.2022
Laen emattevõtelt	814 000	814 000	0	0	10%	EUR	31.12.2021
Laen jur.isikult	665 000	665 000	0	0	10%	EUR	31.12.2021
Laen jur.isikult	33 000	33 000	0	0	10%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	3 925 150	2 412 000	1 513 150				
Pikaajalised võlakirjad							
Laen jur.isikult	1 457 324	1 457 324	0	0	9%	EUR	19.06.2021
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 457 324	1 457 324	0				
Laenukohustised kokku	5 382 474	3 869 324	1 513 150				

Rävala Laenud OÜ kasuks on seatud hüpoteek 2 600 000 eurot, Estateguru tagatisagent OÜ kasuks 150 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 494	24 494	0	
Maksuvõlad	143	143	0	4
Muud võlad	1 017 255	1 017 255		
Intressivõlad	1 008 675	1 008 675		
Muud viitvõlad	8 580	8 580		
Saadud ettemaksed	95 000	95 000		
Seltsingu kohustus	1 244 781	0	1 244 781	17
Kokku võlad ja ettemaksed	2 381 673	1 136 892	1 244 781	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	332 044	332 044	0	
Maksuvõlad	2 360	2 360	0	4
Muud võlad	921 204	921 204	0	
Intressivõlad	879 162	879 162	0	
Muud viitvõlad	42 042	42 042	0	
Saadud ettemaksed	155 758	155 758		
Seltsingu kohustus	117 799	0	117 799	17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 529 165	1 411 366	117 799	

Võlad tarnijatele sisaldab 31.12.2021 seisuga kohustisi seotud osapoolte vastu summas 10 eurot (31.12.2020: 322 290 eurot), vt lisa 15.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 232 568	3 280 475
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 232 568	3 280 475
Kokku müügitulu	7 232 568	3 280 475
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistuomandi müük	7 226 718	3 243 583
Sidekanali müük	5 850	450
Reklaam	0	1 000
Vee - ja kanalisatssiooniga liitumine	0	24 000
Muu	0	11 442
Kokku müügitulu	7 232 568	3 280 475

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum seltsingust	41 001	48 377
Muud	15 273	9 587
Kokku muud äritulud	56 274	57 964

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	5 752 563	3 079 200
Müügi eesmärgil ostetud teenused	94 886	223 092
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 847 449	3 302 292

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	12 476	15 123
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 338	3 734
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	68 449	0
Juriidilised kulud	25 811	14 905
Juhtimiskulud	13 000	32 000
Maamaksu kulu	4 851	7 554
Reklaami- ja turunduskulud	13 771	26 343
Maakleri kulud	154 363	74 256
Muud	66 869	7 825
Kokku mitmesugused tegevuskulud	366 928	181 740

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu võlakirjadelt	58 083	251 870
Intressikulu laenudelt	302 735	766 577
Kokku intressikulud	360 818	1 018 447

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud finantstulud	0	1 779 460
Allahindlus	-2 165 173	-707 915
Muud finantskulud	-106 237	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 271 410	1 071 545

2020.aastal annulleeriti võlausaldajate lisaintresside jääk, mis oli bilansis 31.12.2019 summas 1,78 milj eur ning kajastati finantstulu. Laenulepingute kohaselt tekivad lisaintressid finantseeritud arendusprojektide kasumist, ent 2020-ndast aastast pöördus kasum kahjumiks. Analoogsetel põhjustel on allahindlusreal seltsinglastele antud laenu-ja intressinõuded alla hinnatud seisuga 31.12.2021 summas 2,1 milj (31.12.2020 seisuga 0,7 milj) eur.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Ironhol OÜ
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Ettevõtetusse Investeering OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	245 553	66 317
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 553	66 317
Laenukohustised		
Emaettevõtja	748 865	814 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	642 566	698 000
Kokku laenukohustised	1 391 431	1 512 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	577 673	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	354 513
Kokku võlad ja ettemaksed	577 673	354 513

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 201 268	1 662 251
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 201 268	1 662 251
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 244 781	117 799
Kokku võlad ja ettemaksed	1 244 781	117 799

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 229 586	1 000 380	816 798	1 450 821	130 020
Kokku antud laenud	1 229 586	1 000 380	816 798	1 450 821	130 020
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 450 821	2 713 261	3 334 783	829 299	126 977
Kokku antud laenud	1 450 821	2 713 261	3 334 783	829 299	126 977

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	814 000			814 000	81 623
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 071 001	970	373 970	698 000	69 991
Kokku laenukohustised	1 885 001	970	373 970	1 512 000	151 614

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	814 000		65 135	748 865	81 164
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	698 000	139 299	194 733	642 566	68 527
Kokku laenukohustised	1 512 000	139 299	259 868	1 391 431	149 691

MÜÜDUD	2021	2020
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	823 333	
Kokku müüdid	823 333	

OSTETUD	2021	2020
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	290 854	320 693
Kokku ostetud	290 854	320 693

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande esitamise ajaks on Veskimöldre elamurajoonis krundid müüdnud ja projekti võib lõppenuks lugeda. Lisaks on veel pooleli paarismajade ehitus, mida viiakse läbi seltsingu lepingu alusel BC Majade OÜ-s ning projekti kasum/kahjum kuulub lepingu järgselt 50% ulatuses BC Arenduse OÜ-le.

Kogu projekt lõpeb kahjumiga, mille põhjused on järgnevad:

- Projekti investeeringud osutusid oluliselt suuremaks seotult infrastruktuuri rajamisega kaasnenud lisainvesteeringutest tulenevalt kohaliku omavalitustega kehtestatud detaiplaneeringust tulenevalt, samuti osutus arendusfaas pikemaks, mis tõi kaasa omakorda oluliselt suurenenud finantskulud.
- Veskimöldre Keskuse seltsinguga kaasnes kohtuvaidlus ning see venis oodatust pikemaks ning nurjas Veskimöldre Keskuse arendamise äriplaani realiseerimise. Seotult kohtuasjaga oli Veskimöldre Keskuse kinnistule ostjate ja üürnike leidmine takistatud kohtutõkenditega ja selle tulemuseks tekkisid kahjumid (jää ka realiseerumata kasum) Veskimöldre Keskusest ja Veski Marketi arendusest
- Lisaks olid põhjusteks prognoosimatud asjaolud:
 - a) Finantsturul toimus oluline EURIBOR-i tõus, mis mõjutas arendaja rahaliste kohustuste suurust ja täitmist. Sellest tekkis surve kassavoogu tootvatele kinnisvara (sh Veskimöldre Keskus) hindadele.
 - b) Halvenevas majandusolukorras loobus algselt huvitatud pool toidukaupluse (Veski Market) väljaostust ning seotult kommunaalkulude järsu tõusuga, tekkis omakorda Veski Marketi seltsingus kulude oluline suurenemine võrreldes äriplaaniga. Klientide arv vähenes drastiliselt ning üldine ostujõud langes, mille tulemusel ei saavutatud äriplaani tegemise ajal eesmärgiks prognoositud tulemusi ja Veski Market tuli võõrandada käivitusfaasis selliselt, et ta oli veel selges kahjumis.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevara. See asjaolu kujutab endast riski ettevõtte võimele jätkuvalt tegutseda. Juhatus kinnitab, et Ettevõtte on võimeline tegevust jätkama, kuna Ettevõtte kohustustest 2 356 146 eurot on Ettevõtte omakapitali täitmiseks riski- ja investeerimislaenu abil kaasatud vahendid ja nende põhisummad ning nendele tinglikult arvestatud intressid ei kuulu vastavalt lepingute tingimustele täies ulatuses tagastamisele, kuna Ettevõtte (Veskimöldre arendusprojektil) ei tekkinud puhastulu.

Lisa 18 Seltsinglepingud

BC Arendusel on 3 seltsingulepingut, mis on sõlmitud Koru projekti arenduseks ja müügiks:

1. Leping 1 on sõlmitud kolme seltsinglase vahel 2018 aastal Veskimöldre keskuse rajamiseks. Leping realiseerus 2023 aastal kahjumiga 1,89 milj eur. 31.12.2021 seisuga kuulus BC Arendusele projekti tekkepõhisest kahjumist 763 176 eur.
 2. Leping 2 on sõlmitud 2019 aastal kolme seltsinglase vahel elamute ehitamiseks ja müümiseks. Projekt lõppeb juhtkonna hinnangul 2024 aastal kasumiga. 31.12.2021 seisuga kuulus BC Arendusele projektipõhisest kasumist 89 378 eur.
 3. Leping 3 on sõlmitud 2021 aastal 4 seltsinglase vahel ning selle eesmärgiks oli Veskimöldre keskuse seltsingu avamiseks toidukaupluse (Veski Market) asutamine. Projekt lõppes 2023 aastal kasumiga 2 milj eur. 31.12.2021 seisuga kuulus BC Arendusele projektipõhisest kahjumist 481 605 eur.
- Seltsingulepingust tekkinud kahjumid on kajastatud kasumiaruande real "muud ärikulud".
2021. aasta kulu on 1 126 982 eur (2020 a 117 799 eur).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

BC Arenduse OÜ (registrikood: 12056017) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELJO KUUSK	Juhatuse liige	30.04.2024
Resolutsioon:	Kinnitada!	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BC Arenduse OÜ osanikele

Vastupidine arvamus

Oleme auditeerinud BC Arenduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, tulenevalt meie aruande osas „Vastupidise arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude märkimisväärsusest, ei kajasta kaasnev raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Vastupidise arvamuse alus

31.12.2021 seisuga on bilansis kajastatud kohustisena 2 356 146 eurot, mille kohta juhtkond on ise raamatupidamise aastaaruande lisas 17 deklareerinud, et need kohustused ei kuulu tasumisele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtudes. Aruandekuupäeva järgsete sündmuste ülevaatus tulemusena ei saanud me kindlust, et ettevõtte on suuteline jätkuvalt tegutsema.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Vastupidise arvamuse alus”, ei saanud me kindlust, kas ettevõtte on suuteline jätkuvalt tegutsema ning ei saanud kindlust ettevõtte kohustuste õigsuse osas. Oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samal põhjusel oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie

arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

30.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

BC Arenduse OÜ (registrikood: 12056017) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	30.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	953 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 536 189
Kokku	-1 582 219
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 582 219
Kokku	-1 582 219

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	953 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 536 189
Kokku	-1 582 219
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 582 219
Kokku	-1 582 219

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	7232568	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6517001
E-posti aadress	Info@bravecapital.ee