

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: BC Arenduse OÜ

registrikood: 12056017

aadress: Liivalaia tn 33

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10118

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	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

BC Arendus OÜ asutati 07.02.2011.

BC Arenduse OÜ jätkas 2019.aastal Veskimõldre elukeskkonna arendustegevusega ning jätkas aktiivse kruntide müügiga.

2019. aasta lõpetati 114 175 eurose kasumiga. 2018. aasta lõpetati 617 954 eurose kahjumiga.

Juhatusel 2019. ega 2018. aastal töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 018	3 521	
Nõuded ja ettemaksed	325 861	46 883	2
Varud	8 303 154	10 961 842	3
Kokku käibevarad	8 649 033	11 012 246	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 314 969	669 035	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 221 900	0	5
Kokku põhivarad	2 536 869	669 035	
Kokku varad	11 185 902	11 681 281	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	188 000	5 172 015	6
Võlad ja ettemaksed	679 457	400 808	7
Kokku lühiajalised kohustised	867 457	5 572 823	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 916 968	2 018 990	6
Võlad ja ettemaksed	2 599 467	2 401 633	7
Kokku pikaajalised kohustised	8 516 435	4 420 623	
Kokku kohustised	9 383 892	9 993 446	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 285	2 303 239	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 175	-617 954	
Kokku omakapital	1 802 010	1 687 835	
Kokku kohustised ja omakapital	11 185 902	11 681 281	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 964 392	2 132 919	9
Muud äritulud	861 634	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 418 417	-2 057 846	11
Mitmesugused tegevuskulud	-460 186	-328 007	12
Muud ärikulud	-3 097	-17 807	
Ärikasum (kahjum)	944 326	-270 741	
Intressitulud	195 606	-37 038	
Intressikulud	-811 354	-692 421	14
Muud finantstulud ja -kulud	-214 403	382 246	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	114 175	-617 954	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 175	-617 954	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BC Arenduse OÜ (edaspidi: ettevõte) 2019. 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 ettemaksud

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	42 189	42 189	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 456 588	141 619	1 314 969	0	16
Muud nõuded	135 713	135 713	0	0	16
Ettemaksed	800	800	0	0	
Intressinõuded	5 540	5 540	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 640 830	325 861	1 314 969		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 527	17 527	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	625 077	15 200	609 877	0	16
Muud nõuded	4 816	4 816	0	0	16
Ettemaksed	3 800	3 800	0	0	
Laenunõuded	59 158	0	59 158	0	
Intressinõuded	5 540	5 540	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	715 918	46 883	669 035	0	

2018. aastal on nõudeid allahinnatud summas 110 500 eurot (vaata lisa 10). 2019. aastal nõudeid allahinnatud ei ole.

Nõuded seotud osapoolte vastu sisaldavad 31.12.2019. seisuga lühiajalisi laenunõudeid summas 70 670 eurot (31.12.2018: 0 eurot) ja pikaajalisi laenunõudeid summas 1 158 916 eurot (31.12.2018: 500 000 eurot).

Laenunõuetelt arvestatakse intresse 10%-15% ja alusvaluuta on EUR. Laenunõuete laekumine sõltub laenusaaajate projektide realiseerumise edukusest.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kinnisvaraarendus	8 303 154	10 961 842
Kokku varud	8 303 154	10 961 842

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

Seisuga 31.12.19 on kokku müüdud 84 kinnistut (31.12.2018: 43 kinnistut).

2019. aastal ei ole varusid alla hinnatud (2018: ei ole varusid alla hinnatud).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	45 523
Erisoodustuse tulumaks	1 476	131
Intress	0	6 882
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 476	52 536

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisa 6.

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	
Ümberliigitamised	1 221 900
31.12.2019	1 221 900

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

Nimetatud kinnistud on 31.12.2019 seisuga hinnatud juhtkonna eksperdi hinnangu alusel õiglasesse väärtusesse.

Kõige suurema kinnistu osas lähtuti eeldusest, et sinna on võimalik arendada päikesepark, mille võimsuseks on 1500 kW.

Ülejäänud kinnistute puhul lähtuti võrreldavatest tehingutest ruutmeetri hinnaga vahemikus 10-30 €/m².

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvara parimast kasutusest. Kinnisvara õiglane väärtus põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seega võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, on tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen jur.isikult	188 000	188 000			11%	EUR	25.11.2020	
Lühiajalised laenud kokku	188 000	188 000						
Pikaajalised laenud								
Laen jur.isikult	719 868	0	719 868	0	15%	EUR		
Laen emattevõtelt	814 000	0	814 000	0	10%	EUR	31.12.2021	16
Laen jur.isikult	373 000	0	373 000	0	10%	EUR	31.12.2021	16
Laen jur.isikult	665 000	0	665 000	0	10%	EUR	31.12.2021	16
Laen jur.isikult	33 000	0	33 000	0	10%	EUR	31.12.2021	16
Pikaajalised laenud kokku	2 604 868	0	2 604 868	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Laen jur.isikult	3 312 100	0	3 312 100	0	9%	EUR	19.06.2021	
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 312 100	0	3 312 100	0				
Laenukohustised kokku	6 104 968	188 000	5 916 968	0				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen jur.isikult	500	500			0%	EUR	31.12.2019	
Laen jur.isikult	365 000	365 000			11%	EUR	09.08.2019	
Laen jur.isikult	303 000	303 000			11%	EUR	17.12.2019	
Laen jur.isikult	168 300	168 300			11%	EUR	20.12.2019	
Laen jur.isikult	123 720	123 720			11%	EUR	17.12.2019	
Laen jur.isikult	2 099 202	2 099 202			12%	EUR	01.11.2019	
Laen jur.isikult	2 065 000	2 065 000			7%	EUR	01.12.2019	
Laen jur.isikult	47 293	47 293			12%	EUR	01.11.2019	
Lühiajalised laenud kokku	5 172 015	5 172 015						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtelt	814 000	0	814 000	0	10%	EUR	31.12.2021	16
Laen jur.isikult	665 000	0	665 000	0	10%	EUR	31.12.2021	16
Laen jur.isikult	33 000	0	33 000	0	10%	EUR	31.12.2021	16
Laen jur.isikult	489 300	0	489 300	0	10%	EUR	01.02.2020	16
Laen jur.isikult	17 690	0	17 690	0	10%	EUR	15.01.2020	
Pikaajalised laenud kokku	2 018 990	0	2 018 990	0				
Laenukohustised kokku	7 191 005	5 172 015	2 018 990	0				

Laenukohustise tagatisena on seatud ühishüpoteek 2 kinnistule arendatavas Koru elamurajoonis Estateguru Tagatisagent OÜ kasuks summas 861 000 eurot.

Novira Finance OÜ kasuks on seatud hüpoteek summas 400 000 eurot, Crowdestate Collateral Agent OÜ kasuks on hüpoteek summas 1 550 000 eurot ja Advokaadibüroo Hedman Partners & CO OÜ kasuks hüpoteek summas 4 800 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	331 528	331 528	0	16
Maksuvõlad	1 476	1 476	0	
Muud võlad	916 261	116 255	800 006	
Intressivõlad	800 006	0	800 006	16
Muud viitvõlad	116 255	116 255	0	
Saadud ettemaksed	230 198	230 198	0	
Muud intressivõlad	1 799 461	0	1 799 461	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 278 924	679 457	2 599 467	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	225 826	225 826	0	16
Maksuvõlad	52 536	52 536	0	
Muud võlad	668 411	92 063	576 348	
Intressivõlad	630 816	54 468	576 348	16
Muud viitvõlad	37 595	37 595	0	
Saadud ettemaksed	30 383	30 383	0	
Muud intressivõlad	1 825 285	0	1 825 285	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 802 441	400 808	2 401 633	

Võlad tarnijatele sisaldab 31.12.2019 seisuga kohustisi seotud osapoolte vastu summas 46 340 eurot (31.12.2018: 31 793 eurot), vt lisa 16. Muud intressivõlad real on 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga kajastatud täiendav intressikohustus laenuandjate ees, mis sõltub ettevõttele kuuluva arendusprojekti kasumlikkusest.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustas 1 799 460 eurot (31.12.2018 seisuga 1 685 285 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 359 892 eurot (2018: 337 057 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 439 568 eurot (2018: 1 348 228 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 964 392	2 132 919	16
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 964 392	2 132 919	
Kokku müügitulu	3 964 392	2 132 919	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistuomandi müük	3 877 640	2 013 493	16
Sidekanali müük	450	119 426	
Siseviimistlus	81 385	0	
Reklaam	4 917	0	16
Kokku müügitulu	3 964 392	2 132 919	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	792 449	0
Muud	69 185	0
Kokku muud äritulud	861 634	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	3 334 456	2 057 846
Müügi eesmärgil ostetud teenused	83 961	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 418 417	2 057 846

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	14 006	12 795	
Riiklikud ja kohalikud maksud	22 945	4 955	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	110 550	2
Juriidilised kulud	83 837	22 540	
Juhtimiskulud	31 000	24 000	16
Maamaksu kulu	10 302	12 879	
Reklaami- ja turunduskulud	230 639	70 949	
Muud	67 457	69 339	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	460 186	328 007	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Töötuskindlustuse kulud	0	0
Kokku tööjõukulud	0	0

Palgalisi töötajaid aruande perioodil ettevõttes ei olnud.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu võlakirjadelt	138 340	0
Intressikulu laenudelt	673 014	692 421
Kokku intressikulud	811 354	692 421

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud finantstulud	25 825	477 954
Riskitasu	0	-95 708
Muud finantskulud	-240 228	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-214 403	382 246

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ironhold OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Brave Capital OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 228 886	0	1 147 486
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	267 578	599 473	0	543 984
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 091 782	1 010 662	640 604	959 640

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 000	0	116 300	0	10%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	433 554	118 800	18 190	588	10-15%	EUR

2018	Antud laenud	Antud laenu- tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenu- tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	0	0	125 000	0	10%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	524 300	70 000	10%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	414 000	742 986	415 150	271 960	10%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	109 785	1 425 173	95 177	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	379 662	0	282 044

Ettevõtte on ostnud aruande perioodil teenuseid seotud osapooltelt kokku summas 109 785 eurot ja müünud teenuseid summas 101 862 eurot (2018. aastal ostnud 95 177 ja müünud 44 eurot).

Ettevõtte on müünud aruande perioodil seotud osapooltele kinnistuid kokku 1 702 973 eurot (2018. aastal 282 000 eurot).

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Seotud osapoolte vastu olevatele nõuetele ei ole tehtud allahindlusi.

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks, kuna klientide huvi ei ole langenud, lükati edasi mõned notariajad, kuid hetkel on tehingud jälle toimumas ja eriliste allahindlusteta. Kogemus 1998. aasta Aasia kriisist näitas, et sihtgrupp soetab kvaliteettoodet igal ajal sarnases tempos.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2020

BC Arenduse OÜ (registrikood: 12056017) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELJO KUUSK	Juhatuse liige	22.06.2020
Resolutsioon:	Kinnitada!	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BC Arenduse OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Meie arvates välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt BC Arenduse OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2019 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 1 222 tuhat eurot. Auditi käigus saadud tõendusmaterjali alusel ületab meie hinnangul kinnisvarainvesteeringute bilansiiline väärtus nende õiglast väärtust 398 tuhande euro võrra. Sellest tulenevalt on ettevõtte varad ning omakapital seisuga 31. detsember 2019 ning 2019. aasta aruandeaasta kasum ülehinnatud 398 tuhande euro võrra.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Nagu on kirjeldatud „Märkusega arvamuse alus“ lõigus, ületab auditi käigus saadud tõendusmaterjali alusel meie hinnangul kinnisvarainvesteeringute bilansiiline väärtus nende õiglast väärtust 398 tuhande euro võrra. Sellest tulenevalt on muu informatsioon oluliselt väärkajastatud nimetatud asjaolu suhtes.

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

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. juuni 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

BC Arenduse OÜ (registrikood: 12056017) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	22.06.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	22.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 175
Kokku	1 799 460
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 799 460
Kokku	1 799 460

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 175
Kokku	1 799 460
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 799 460
Kokku	1 799 460

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	3964392	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
IRONHOLD OÜ	12311857	Eesti	2550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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