

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing BCA Center

registrikood: 11251298

tänava nimi, maja number: A.H.Tammsaare tee 60

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6988000

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Tulumaks	19
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

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 vastavalt tarbitud teenuste mahtudele. Ettevõtte põhitegevuse eripäradest tulenevalt üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. Samuti ei ole OÜ BCA Center majandustegevus hooajaline ega tsükliline.

Põhitegevuse kõrval on ettevõtte teinud investeeringuid erinevatesse kinnisvaraobjektidesse.

Ettevõtte olulised intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna võõrkapitalist põhilise osa moodustav laen Nordea Bank AB Eesti filiaalilt on kaetud intressivahetuslepinguga (swap). Viimase alusel maksab ettevõtte pangale fikseeritud baasintressi. 2012. aastal sõlmis ettevõtte lisaks EUR/GBP valuuta- ja intressivahetuslepingu, millega viidi Nordea Bank AB Eesti filiaali poolt ettevõttele antud EUR laen perioodiks mai 2012 - mai 2014 fikseeritud EUR/GBP valuutakursi ja intressiga GBP alusele. Vastavalt nimetatud lepingule konverteeriti mais 2014 laen tagasi EUR baasile.

Kuivõrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaberitesse ega tuletisinstrumentidesse, siis valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda. Ka ei kaasne OÜ BCA Center majandustegevusega olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul töötas ettevõttes 4 inimest, kellega seotud tööjõukulud moodustasid koos maksudega 85'207 eurot (aasta varasemalt 4 töötajat ja 81'420 eurot). Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatusel liikmele tasu ei makstud.

2015. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2013 – 31.12.2013
Maksevõime kordaja (kordades)	7.48	5.92
Võlakordaja (kordades)	0.82	0.83
Varade käibesagedus (kordades)	0.01	0.01
Käibe puhasrentaablus (protsentides)	264.24%	577.08%
Varade puhasrentaablus (protsentides)	2.88%	6.59%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- Võlakordaja = kohustused kokku / varad kokku
- Varade käibesagedus = müügitulu / keskmine varade maht kokku
- Käibe puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu
- Varade puhasrentaablus = puhaskasum / keskmine varade maht kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	874 996	1 202 504	
Nõuded ja ettemaksed	4 008 931	5 103 113	2
Kokku käibevara	4 883 927	6 305 617	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	557 624	342 495	4
Nõuded ja ettemaksed	30 917 126	27 956 695	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 349 032	1 359 032	5
Materiaalne põhivara	1 081	3 136	6
Kokku põhivara	32 824 863	29 661 358	
Kokku varad	37 708 790	35 966 975	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	593 883	566 624	8
Võlad ja ettemaksed	59 034	85 552	9
Eraldised	0	413 705	10
Kokku lühiajalised kohustused	652 917	1 065 881	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	27 914 877	28 077 770	8
Võlad ja ettemaksed	10 623	0	9
Eraldised	2 514 355	792 552	10
Kokku pikaajalised kohustused	30 439 855	28 870 322	
Kokku kohustused	31 092 772	29 936 203	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	11
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 298 187	3 442 773	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 059 246	2 329 414	
Kokku omakapital	6 616 018	6 030 772	
Kokku kohustused ja omakapital	37 708 790	35 966 975	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	400 872	403 655	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-335 058	-340 266	14
Brutokasum (-kahjum)	65 814	63 389	
Üldhalduskulud	-109 839	-94 081	15
Muud äritulud	22 423	8 202	13
Muud ärikulud	-2	-18 199	17
Ärikasum (kahjum)	-21 604	-40 689	
Intressikulud	-896 856	-1 424 113	
Muud finantstulud ja -kulud	2 103 706	3 953 710	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 185 246	2 488 908	
Tulumaks	-126 000	-159 494	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 059 246	2 329 414	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-21 604	-40 689	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 055	2 173	6, 15
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 667	9 997	5, 13, 17
Kokku korrigeerimised	388	12 170	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 339 919	3 292 632	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18 728	3 124	
Kokku rahavood äritegevusest	3 299 975	3 267 237	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	11 667	345 833	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-215 129	-213 039	4
Antud laenud	-1 839 398	-2 431 396	
Antud laenude tagasimaksed	400 000	1 894 000	
Laekunud intressid	40 623	3 251	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	760 254	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 602 237	358 903	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	22 886 432	101 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-23 533 150	-693 887	
Makstud intressid	-894 096	-1 420 387	
Makstud dividendid	-474 000	-600 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-126 000	-159 494	19
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	744	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 140 814	-2 772 024	
Kokku rahavood	-443 076	854 116	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 202 504	250 916	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-443 076	854 116	
Valuutakursside muutuste mõju	115 568	97 472	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	874 996	1 202 504	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3 834	254 368	383	9 460 338	9 718 923
Vigade parandamise mõju	0	0	0	269 367	269 367
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	3 834	254 368	383	9 729 705	9 988 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 329 414	2 329 414
Makstud dividendid	0	0	0	-600 000	-600 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-5 686 932	-5 686 932
31.12.2013	3 834	254 368	383	5 772 187	6 030 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 059 246	1 059 246
Makstud dividendid	0	0	0	-474 000	-474 000
31.12.2014	3 834	254 368	383	6 357 433	6 616 018

Real "Vigade parandamise mõju" on näidatud pikaajalise nõude tagasiulatuv kajastamine selle diskonteeritud nüüdsväärtuses.

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud 2013.a. arvestuspõhimõtte muutusest (üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kinnisvarainvesteeringute kajastamisel - 368'876 eurot) ning emaettevõttega OÜ Espevee ühinemisest tulenenud mõju ettevõtete bilansside konsolideerimisele (mõju -6'055'808 eurot).

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ BCA Center raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasusid vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid sarnaseid kulusi, v.a. selliste finantsvarade soetamisega seotud kulusi, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- (a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- (b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadavad kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes finantstuludes ja -kuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid, mida kasutatakse äritegevuseks või oma tarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta ja mille soetusmaksumus ületab EUR 639.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	5 aastat
Inventar (mööbel jms)	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes vastavalt tulu või kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu ehitus- ja rekonstrueerimisteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 17, mille kohaselt erasektori üksus kajastab ehitus- või rekonstrueerimisteenuste osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna lähtudes juhendis RTJ 10 kirjeldatud valmidusastme meetodist. Õigust tasule ehitus- või rekonstrueerimisteenuste eest kajastatakse kas finantsvarana või immateriaalse varana, sõltuvalt sellest, kas see õigus on tingimusteta või mitte. Valmidusastme leidmiseks võetakse aluseks bilansipäeval tehtud tegelike kulutuste ja eelarveliste kulutuste suhe. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis väljamakstavaid dividendide alates 01.01.2015 määraga 20/80 makstavatelt netodividendidelt (kuni 31.12.2014 kehtis tulumaksumäär 21/79).

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.

Tuletisinstrumendid

Tuletisinstrumente (forwardid, futuurid, swapid, optsioonid) kajastatakse bilansis nende õiglasest väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Tuletisinstrumentide positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis põhivara koosseisus finantsinvesteeringuna, tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus aga pikaajaliste kohustuste koosseisus eraldisena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 594	30 594	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	30 594	30 594	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 535	1 535	0	0	3
Muud nõuded	6 241 810	165 683	5 633 027	443 100	
Laenunõuded	5 682 794	40 000	5 199 794	443 000	
Intressinõuded	559 016	125 683	433 233	100	
Ettemaksed	36 440	36 440	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	319	319	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36 121	36 121	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	28 615 678	3 774 679	15 500 820	9 340 179	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 926 057	4 008 931	21 133 847	9 783 279	

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

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes, kannavad intressi 3%-8% aasta baasil ning kuuluvad tagasimaksmisele tähtajaga 31.12.2016, 31.12.2019, 31.12.2022 ja 31.12.2024. Pikaajaliste intressinõuete laekumise tähtajad on samuti 31.12.2016, 31.12.2022 ja 31.12.2024.

OÜ BCA Center kontsessioonilepingute täitmisega seotud nõue Tallinna Linna vastu suurenes 2014.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 3'168'862 euro võrra, teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 390'570 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 307'583 euro võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 3'767'040 euro võrra (vastavad näitajad 2013.a. olid 3'204'082 eurot, 389'041 eurot, 287'460 eurot ning 3'697'853 eurot). Nõue laekub kontsessioonilepingu kehtivuse aja jooksul, s.o. kuni aastani 2036.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	114	0	0	9 422
Üksikisiku tulumaks	0	1 419	0	1 020
Sotsiaalmaks	0	2 313	0	1 674
Kohustuslik kogumispension	0	41	0	28
Töötuskindlustusmaksed	0	169	0	123
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	8
Ettemaksukonto jääk	1 421		74	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 535	3 942	74	12 275

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku	
31.12.2012	951 821		951 821
Soetamine	213 039		213 039
Müük müügihinnas või lunastamine	-760 255		-760 255
Muud	-62 110		-62 110
31.12.2013	342 495		342 495
Kajastatud õiglases väärtuses	342 495		342 495
	Muud	Kokku	
31.12.2013	342 495		342 495
Soetamine	215 129		215 129
31.12.2014	557 624		557 624
Kajastatud õiglases väärtuses	557 624		557 624

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

Aruandeaasta jooksul pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtus ei muutunud. Eelloetletud kontodel asuvate rahaliste vahendite õiglaseks väärtuseks on loetud nende nominaalväärtus.

Real "Muud" on kajastatud majandusaasta jooksul toimunud tuletisinstrumendi turuväärtuse muutus.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	1 359 032
Müügid	-10 000
31.12.2014	1 349 032

	2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 302	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 958	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	11 667	

Alates 01.01.2013 kajastab ettevõtte oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Aruandeaastal toimunud õiglase väärtuse muutuse hindamise viis läbi ettevõtte juhtkond ise, kuivõrd selle igapäevategevus on tihedalt seotud kinnisvaraarenduse ja müügiga. Hindamisel kasutati Maa-ameti poolt kogutavat hinnastatistika võrreldavate objektidega toimunud ostu-müügitehingute kohta. Hindamisakti alusel kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2014 võrreldes seisuga 31.12.2013 ei muutunud.

Täiendav info kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 13 "Muud äritulud".

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-5 786	-5 786	-1 940	-7 726
Jääkmaksumus	1 299	1 299	1 837	3 136
Amortisatsioonikulu	-1 299	-1 299	-756	-2 055
31.12.2014				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-7 085	-7 085	-2 696	-9 781
Jääkmaksumus	0	0	1 081	1 081

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

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	10 302	14 614	5, 12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	12 000	7 742	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 349 032	1 359 032	5
Kokku	1 349 032	1 359 032	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	3 830	3 830	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 596	1 596	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	22 680 344	373 719	22 306 625	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	30.11.2018
Nordea	5 603 416	220 164	5 383 252	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.02.2018
Laenud omanikelt	225 000	0	225 000	0	3.0%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	28 508 760	593 883	27 914 877	0			
Laenukohustused kokku	28 508 760	593 883	27 914 877	0			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea	22 598 614	349 260	22 249 354	0	1k Libor + 1.28%	GBP	30.11.2018
Nordea	5 820 780	217 364	5 603 416	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.02.2018
Laenud omanikelt	225 000	0	225 000	0	3.0%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	28 644 394	566 624	28 077 770	0			
Laenukohustused kokku	28 644 394	566 624	28 077 770	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Muud varad	28 615 677	28 515 703
Kokku	28 615 677	28 515 703

Nordea Bank AB Eesti filiaali poolt väljastatud pangalaenude tagatiseks on hüpoteek viiele hoonestusõiguse lepingu alusel ettevõtte valduses olevale kinnistule summas 35'151'407 eurot, nõudeõiguse pant OÜ BCA Center üürilepingutest tulenevatele üürinõuetele, nõudeõiguse pant ettevõtte pangakontodele ning ettevõtte osade pant. Tagatiseks panditud varade bilansilise maksumusena on näidatud Raamatupidamise Toimkonna juhendi 17 kohaselt arvatud kontsessioonilepingute nõuete jääk (täiendav info nõuete kohta on toodud lisas 2 "Nõuded ja ettemaksed").

Ettevõtte on sõlmitud Nordea Bank AB Eesti filiaaliga sõlmitud intressimäära vahetusleping laenude Euriboril põhineva intressikomponendi fikseerimiseks kuni detsembrini 2020 tasemel 1.74%.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 747	29 747	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 705	5 705	0	0	
Maksuvõlad	3 942	3 942	0	0	3
Muud võlad	28 013	17 390	10 623	0	
Intressivõlad	28 013	17 390	10 623	0	
Saadud tagatisraha	2 250	2 250			
Kokku võlad ja ettemaksed	69 657	59 034	10 623		

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

Intressivõlgade tasumisel 2014.a. avaldas valuutakursi muutus mõju summas 74 eurot.

Pikaajaliste intressivõlgade tasumise tähtaeg on 31.12.2018.

Lisa 10 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Intressimäära vahetusleping	2 514 355	792 552
EUR/GBP intressimäära ja valuutavahetusleping	0	413 705
Tuletisinstrumendid kokku	2 514 355	1 206 257

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

Bilansis kajastatakse tuletisinstrumentide turuväärtus bilansikuupäeva seisuga.

Täiendav info tuletisinstrumentide turuväärtuse muutustest tingitud kasumite ja kahjumite kohta on toodud lisas 18 "Muud finantstulud- ja kulud".

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2014 koosnes osakapital neljast osast, millede nimiväärtused olid alljärgnevad: Osa 1 - nimiväärtus EUR 1'514 Osa 2 - nimiväärtus EUR 1'514 Osa 3 - nimiväärtus EUR 403 Osa 4 - nimiväärtus EUR 403		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 6'357'433 (31.12.2013 seisuga 5'772'187) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega alates 01.01.2015 tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.12.2014 kehtis määr 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist olnuks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 5'085'946 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 1'271'487 eurot. Seisuga 31.12.2013 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 4'560'028 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 1'212'159 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	400 872	403 655	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	400 872	403 655	
Kokku müügitulu	400 872	403 655	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu haldusteenuse osutamisest	390 570	389 041	
Üüritulu	10 302	14 614	5, 7
Kokku müügitulu	400 872	403 655	

"Tulu haldusteenuse osutamisest" kajastab ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud tulusid, mida arvestatakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 17.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 667	0	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	8 202	5
Kohustuste allahindlus	15 275	0	
Muud	5 481	0	
Kokku muud äritulud	22 423	8 202	

Rida "Kohustuste allahindlus" sisaldab raamatupidamises varasemalt kajastatud nõudeid, mis olid bilansikuupäevaks aegunud ja mille omanikud pankrotistunud.

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Kinnisvara haldus-, hooldus- ja remont	312 641	315 593
Muud	22 417	24 673
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	335 058	340 266

Müüdnud toodangu kulus sisaldub 2014.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulusid summas 330'878 eurot, s.h. 310'548 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seonduvalt, 16'015 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seonduvalt ning 4'315 eurot varakindlustusega seonduvalt (2013.a. vastavad näitajad olid 329'620 eurot ning 309'067 eurot, 16'015 eurot ja 4'538 eurot).

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Transpordikulud	2 952	2 539	
Mitmesugused bürookulud	8 428	7 273	
Tööjõukulud	85 207	81 420	16
Amortisatsioonikulu	2 055	2 173	6
Muud	3 132	5 292	
Pangateenused	265	2 822	
Konsultatsiooni jms teenused	7 800	6 280	
Edasi müüdnud kulud	0	-13 718	
Kokku üldhalduskulud	109 839	94 081	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	59 383	56 880	
Sotsiaalmaksud	21 620	20 659	
Puhkusereserv	4 204	3 881	
Kokku tööjõukulud	85 207	81 420	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	9 997
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	0
Muud	0	8 202
Kokku muud ärikulud	2	18 199

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-395 589	597 589	
Intressitulu kontsessioonilepingutest	3 168 862	3 204 082	
Muud intressitulud	330 948	151 124	
Kasum (kahjum) tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	-1 308 098	-286 545	10
Intressitulu nõude diskonteerimisest	307 583	287 460	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 103 706	3 953 710	

Ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud finantstulud on kajastatud ridadel "Intressitulu kontsessioonilepingutest" ning "Intressitulu nõude diskonteerimisest".

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	474 000	126 000	600 000	159 494
Eesti	474 000	126 000	600 000	159 494
Kokku	474 000	126 000	600 000	159 494

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	799 660	2 400	799 981	1 200
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	186 046	0	180 642

2014		Ostud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 400	
2013	Ostud	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	780 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	79 750

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudele arvestatud intress moodustas aruandeaastal 5'404 eurot (2013.a. aastal 2'337 eurot). Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudele arvestatud intress moodustas aruandeaastal 39'000 eurot (2013.a. aastal 19'981 eurot).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.01.2015

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	28.01.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu BCA Center osanikele

Oleme auditeerinud osaühingu BCA Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu BCA Center finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

30.01.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	30.01.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 298 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 059 246
Kokku	6 357 433
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 357 433
Kokku	6 357 433

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	400872	100.00%	Jah

Sidevahendid

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