

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: BC 28 OÜ

registrikood: 12072832

tänavatänu nimi, Liivalaia tn 33
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6517001

e-posti aadress: info@bravecapital.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte asutati 11.03.2011 aastal eesmärgiga hakata tegutsema kinnisvara alal. 2011. aasta jooksul ühegi tehinguni ei jõutud. 2012. aastal soetati esimene kinnisvaraobjekt, kuid tulu objekti üürimisest ei saadud. Ettevõtte lõpetas 2012. aasta kahjumiga summas 11 975 eurot. 2013. aastal objekti üürimisest endiselt tulu ei saadud, kuid aruandeaasta tulu teeniti vara väärtuse tõusust. 2013. aasta tulemuseks sai 155 630 eur kasumit. 2014. aastal otsest müügitulu ettevõttel ei olnud, teeniti vaid finants- ja äritulu ning ettevõtte lõpetas majandusaasta kasumiga summas 263 902 eurot.

Objekti plaanitakse hoida edasi väärtuse muutmise tõusu eesmärgil.

Ettevõttes majandusaastal töötajaid palgal ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	178	164	2
Nõuded ja ettemaksed	0	2 400	3
Kokku käibevara	178	2 564	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 022 421	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 141 500	411 500	4
Kokku põhivara	2 163 921	411 500	
Kokku varad	2 164 099	414 064	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	31 157	5 850	5
Võlad ja ettemaksed	5 466	1 337	6
Kokku lühiajalised kohustused	36 623	7 187	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 678 572	250 000	5
Võlad ja ettemaksed	38 844	10 719	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 717 416	260 719	
Kokku kohustused	1 754 039	267 906	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 658	-11 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 902	155 630	
Kokku omakapital	410 060	146 158	
Kokku kohustused ja omakapital	2 164 099	414 064	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud äritulud	230 816	173 000	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-5 542	8
Mitmesugused tegevuskulud	-14 904	-1 108	9
Muud ärikulud	-20 077	-2	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	195 835	166 348	
Intressikulud	-34 876	-10 719	12
Muud finantstulud ja -kulud	102 943	1	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	263 902	155 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 902	155 630	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	195 835	166 348
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-210 816	-173 000
Kokku korrigeerimised	-210 816	-173 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 039	-2 205
Laekunud intressid	3	0
Kokku rahavood äritegevusest	-10 939	-8 857
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-519 184	0
Antud laenud	-1 005 380	0
Antud laenude tagasimaksed	88 300	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 436 264	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 481 900	5 850
Saadud laenude tagasimaksed	-28 021	0
Makstud intressid	-6 662	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 447 217	5 850
Kokku rahavood	14	-3 007
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164	3 171
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14	-3 007
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	178	164

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	-11 972	-9 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)		155 630	155 630
31.12.2013	2 500	143 658	146 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)		263 902	263 902
31.12.2014	2 500	407 560	410 060

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BC 28 OÜ (edaspidi "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustust liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on:

- ettevõttele olulist mõju omavad aktsionärid, nende lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad firmad;
- juhtimis- ja kontrollorgani liikmed ja nende lähisugulased.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	178	164
Kokku raha	178	164

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	1 022 421		1 022 421
Laenunõuded	951 915		951 915
Intressinõuded	70 506		70 506
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 022 421		1 022 421
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	2 400	2 400	
Laenunõuded	2 400	2 400	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 400	2 400	

Laenunõuetelt arvestatakse intressi 7%, 12% ning 15%.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	238 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	173 000
31.12.2013	411 500
Ostud ja parendused	669 184
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	60 816
31.12.2014	1 141 500

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 555	5 542

BC 28 OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid järgmiselt:

- Sõltumatu eksperdi hinnang 411 500 eur
- Õiglase väärtuse meetod 730 000 eur

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen jur.isikult	125 000		125 000		2,5%	eur	31.12.2017
Laen eraisikult	1 255 000		1 255 000		2,5%	eur	31.12.2017
Pikaajaline pangalaen	329 729	31 157	298 572		6k Euribor+2,5%	eur	29.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 709 729	31 157	1 678 572				
Laenukohustused kokku	1 709 729	31 157	1 678 572				
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen jur.isikult	2 400	2 400			0%	eur	31.01.2014
Laen eraisikult	3 450	3 450			0%	eur	31.01.2014
Lühiajalised laenud kokku	5 850	5 850					
Pikaajalised laenud							
Laen jur.isikult	125 000		125 000		2,5%	eur	31.12.2017
Laen eraisikult	125 000		125 000		2,5%	eur	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	250 000		250 000				
Laenukohustused kokku	255 850	5 850	250 000				

Saadud pangalaen summas 329 729 eurot seisuga 31.12.2014 tagastati 2015. aastal.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 377	5 377	
Muud võlad	38 933	89	38 844
Intressivõlad	38 933	89	38 844
Kokku võlad ja ettemaksed	44 310	5 466	38 844

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 337	1 337	
Muud võlad	10 719		10 719
Intressivõlad	10 719		10 719
Kokku võlad ja ettemaksed	12 056	1 337	10 719

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	80 816	173 000
Muud	150 000	0
Kokku muud äritulud	230 816	173 000

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	5 102
Maarent	0	440
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	5 542

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	170	0
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	4 555	0
Muud	10 179	1 108
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 904	1 108

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-20 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-77	-2
Kokku muud ärikulud	-20 077	-2

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	34 876	10 719
Kokku intressikulud	34 876	10 719

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	32 435	0
Intressitulu	70 508	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	102 943	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 859		2 400	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 019 563	89		5 850

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 037 815	88 300	1 900	7 750
2013		Antud laenud		
Emaettevõtja		2 400		

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.02.2016

BC 28 OÜ (registrikood: 12072832) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTO KALEVI AUTIO	Juhatuse liige	05.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BC 28 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud BC 28 OÜ raamatupidamise aastaaruande, 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. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades BC 28 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

05.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

BC 28 OÜ (registrikood: 12072832) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	05.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 902
Kokku	407 560
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	263 902
Kokku	263 902

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Brave Capital OÜ	11903432	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

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