

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 18 Tulumaks	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori 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.

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 84'143 eurot (aasta varasemalt 4 töötajat ja 85'207 eurot). Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2016. aastal jätkab ettevõtte põhitegevusena Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse- ja üürilepingute täitmist.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2014 – 31.12.2014
Maksevõime kordaja (kordades)	7.01	7.48
Võlakordaja (kordades)	0.85	0.82
Varade käibesagedus (kordades)	0.01	0.01
Käibe puhasrentaablus (protsentides)	437.90%	264.24%
Varade puhasrentaablus (protsentides)	5.37%	2.88%

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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	105 792	874 996	
Nõuded ja ettemaksed	4 946 839	4 008 931	2
Kokku käibevara	5 052 631	4 883 927	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	769 175	557 624	4
Nõuded ja ettemaksed	27 359 327	30 917 126	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 001 252	1 349 032	5
Materiaalne põhivara	326	1 081	6
Kokku põhivara	30 130 080	32 824 863	
Kokku varad	35 182 711	37 708 790	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	619 771	593 883	8
Võlad ja ettemaksed	101 510	59 034	9
Kokku lühiajalised kohustused	721 281	652 917	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	27 070 106	27 914 877	8
Võlad ja ettemaksed	0	10 623	9
Eraldised	2 216 686	2 514 355	10
Kokku pikaajalised kohustused	29 286 792	30 439 855	
Kokku kohustused	30 008 073	31 092 772	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	11
Ülekurss	254 368	254 368	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 957 433	5 298 187	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 958 620	1 059 246	
Kokku omakapital	5 174 638	6 616 018	
Kokku kohustused ja omakapital	35 182 711	37 708 790	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	447 273	400 872	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-381 830	-335 058	14
Brutokasum (-kahjum)	65 443	65 814	
Üldhalduskulud	-101 593	-109 839	15
Muud äritulud	8 656	22 423	13
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	-27 494	-21 604	
Intressikulud	-855 574	-896 856	
Muud finantstulud ja -kulud	3 691 688	2 103 706	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 808 620	1 185 246	
Tulumaks	-850 000	-126 000	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 958 620	1 059 246	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-27 494	-21 604	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	755	2 055	6, 15
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 667	13
Kokku korrigeerimised	755	388	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 347 524	3 339 919	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45 600	-18 728	
Kokku rahavood äritegevusest	3 366 385	3 299 975	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-652 220	0	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	11 667	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-211 551	-215 129	4
Antud laenud	-1 170 648	-1 839 398	
Antud laenude tagasimaksed	3 417 794	400 000	
Laekunud intressid	419 239	40 623	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 802 614	-1 602 237	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	22 886 432	
Saadud laenude tagasimaksed	-818 883	-23 533 150	
Makstud intressid	-869 320	-894 096	
Makstud dividendid	-3 400 000	-474 000	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-850 000	-126 000	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 938 203	-2 140 814	
Kokku rahavood	-769 204	-443 076	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	874 996	1 202 504	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-769 204	-443 076	
Valuutakursside muutuste mõju	0	115 568	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	105 792	874 996	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 958 620	1 958 620
Makstud dividendid	0	0	0	-3 400 000	-3 400 000
31.12.2015	3 834	254 368	383	4 916 053	5 174 638

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 õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, 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 õiglasel väärtusel. 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 rendimaksede 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)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 408	22 408	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 408	22 408	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 094	2 094	0	0	3
Muud nõuded	1 710 265	1 118 265	296 000	296 000	
Laenunõuded	1 412 000	820 000	296 000	296 000	
Intressinõuded	298 265	298 265	0	0	
Ettemaksed	36 402	36 402	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	319	319	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36 083	36 083	0	0	
Nõue Tallinna linna vastu	28 494 495	3 764 358	15 130 294	9 599 843	
Laenunõuded seotud osapooltele	2 023 648	0	1 698 648	325 000	19
Intressinõuded seotud osapooltele	16 854	3 312	9 046	4 496	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 306 166	4 946 839	17 133 988	10 225 339	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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	5 369 050	146 023	4 853 027	370 000	
Laenunõuded	4 829 794	40 000	4 419 794	370 000	
Intressinõuded	539 256	106 023	433 233	0	
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	
Laenunõuded seotud osapooltele	853 000	0	780 000	73 000	19
Intressinõuded seotud osapooltele	19 760	19 660	0	100	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 926 057	4 008 931	21 133 847	9 783 279	

Välja antud laenud on nomineeritud eurodes, kannavad intressi 3%-8% aasta baasil ning kuuluvad tagasimaksmisele tähtajaga 31.12.2016, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2024 ja 31.12.2027. Pikaajaliste intressinõuete laekumise tähtajad on 31.12.2018 ja 31.12.2027.

OÜ BCA Center kontsessioonilepingute täitmisega seotud nõue Tallinna Linna vastu suurenes 2015.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 2'889'563 euro võrra, teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 434'818 euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 329'114 euro võrra ning kahanes laekunud rendimaksetest tulenevalt 3'774'679 euro võrra (vastavad näitajad 2014.a. olid 3'168'862 eurot, 390'570 eurot, 307'583 eurot ning 3'767'040 eurot). Nõue laekub kontsessioonilepingu kehtivuse aja jooksul, s.o. kuni aastani 2036. Täiendav info lisades 12 ja 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	50 000	0	0
Käibemaks	1 031	0	114	0
Üksikisiku tulumaks	0	808	0	1 419
Sotsiaalmaks	0	1 404	0	2 313
Kohustuslik kogumispension	0	28	0	41
Töötuskindlustusmaksed	0	79	0	169
Ettemaksukonto jääk	1 063		1 421	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 094	52 319	1 535	3 942

Täiendav info lisades 2 ja 9.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	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
	Muud	Kokku	
31.12.2014	557 624		557 624
Soetamine	211 551		211 551
31.12.2015	769 175		769 175

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.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 349 032
Ostud ja parendused	652 220
31.12.2015	2 001 252

	2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 455	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 123	

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 õiglase väärtus seisuga 31.12.2015 võrreldes seisuga 31.12.2014 ei muutunud.

Täiendav info lisades 7 ja 12.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	0	0	-755	-755
31.12.2015				
Soetusmaksumus	7 085	7 085	3 777	10 862
Akumuleeritud kulum	-7 085	-7 085	-3 451	-10 536
Jääkmaksumus	0	0	326	326

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

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	12 455	10 302	5, 12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	10 455	12 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 255 491	1 349 032	5
Kokku	1 255 491	1 349 032	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	3 830	3 830	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 596	1 596	

Kasutusrendikulu on seotud ettevõtte büroopinna rentimisega. Rendilepinguga olulisi lisatingimusi ei kaasne.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nordea	22 306 625	396 769	21 909 856	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.11.2018	19
Nordea	5 383 252	223 002	5 160 250	0	1k Euribor + 1.28%	EUR	15.02.2018	
Pikaajalised laenud kokku	27 689 877	619 771	27 070 106	0				
Laenukohustused kokku	27 689 877	619 771	27 070 106	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	15.11.2018	19
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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Muud varad	28 494 494	28 615 677
Kokku	28 494 494	28 615 677

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 intressimäära vahetusleping laenude Euriboril põhineva intressikomponendi fikseerimiseks kuni detsembrini 2020 tasemel 1.74%. Täiendav info lisas 10.

Seisuga 31.12.2014 kajastusid real „Laenud omanikelt“ muuhulgas kohustused olulise osalusega juriidiliste isikute ees summas 177'660 eurot. Laenud tagastati aruandeperioodil. Vt ka lisa 19.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	26 606	26 606	0	
Võlad töövõtjatele	6 069	6 069	0	
Maksuvõlad	52 319	52 319	0	3
Muud võlad	14 266	14 266	0	
Intressivõlad	14 266	14 266	0	
Saadud tagatisraha	2 250	2 250	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 510	101 510	0	

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

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

Real „Võlad tarnijatele“ kajastub muuhulgas võlg seotud osapoollele summas 240 eurot, 31.12.2014 seisuga 2'400 eurot. Seisuga 31.12.2014 kajastus tabelis ka intressivõlg seotud osapooltele summas 8'386 eurot, mis aruandeperioodil tasuti. Vt ka lisa 19.

Lisa 10 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Intressimäära vahetusleping	2 216 686	2 514 355
Tuletisinstrumendid kokku	2 216 686	2 514 355

Ettevõtte on sõlminud intressimäära vahetuslepingu, millega Nordea Bank AB Eesti filiaalist võetud laenude Euriboril põhinev komponent on fikseeritud kuni detsembrini 2020 tasemel 1.74%. Täiendav info laenu kohta lisas 8.

Bilansis kajastatakse tuletisinstrumentide turuväärtus bilansikuupäeva seisuga.

Täiendav info tuletisinstrumentide turuväärtuse muutustest tingitud kasumite ja kahjumite kohta on toodud lisas 17 "Muud finantstulud- ja kulud".

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2014 ja 31.12.2015 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 31.12.2015 moodustas 4'916'053 (31.12.2014 seisuga 6'357'433) 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 3'932'842 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 983'211 eurot. Seisuga 31.12.2014 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 5'085'946 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 1'271'487 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	447 273	400 872	2
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	447 273	400 872	
Kokku müügitulu	447 273	400 872	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu haldusteenuse osutamisest	434 818	390 570	2
Üüritulu	12 455	10 302	5, 7
Kokku müügitulu	447 273	400 872	

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

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 667
Kohustuste allahindlus	0	15 275
Muud	8 656	5 481
Kokku muud äritulud	8 656	22 423

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

Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014
Kinnisvara haldus-, hooldus- ja remont	360 082	312 641
Muud	21 748	22 417
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	381 830	335 058

Müüdud toodangu kulus sisaldub 2015.a. ettevõtte kontsessioonilepingute täitmisega seotud kulud summas 369'597 eurot, s.h. 348'991 eurot kinnistute halduse, hoolduse ja remondiga seondult, 16'015 eurot maamaksu ja hoonestusõiguse tasuga seondult ning 4'591 eurot varakindlustusega seondult (2014.a. vastavad näitajad olid 330'878 eurot ning 310'548 eurot, 16'015 eurot ja 4'315 eurot).

Lisa 15 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Transpordikulud	3 058	2 952	
Mitmesugused bürookulud	7 684	8 428	
Tööjõukulud	84 201	85 207	16
Amortisatsioonikulu	755	2 055	6
Muud	1 678	3 132	
Pangateenused	257	265	
Konsultatsiooni jms teenused	3 960	7 800	
Kokku üldhalduskulud	101 593	109 839	

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	58 649	59 383	
Sotsiaalmaksud	21 271	21 620	
Puhkusereserv	4 281	4 204	
Kokku tööjõukulud	84 201	85 207	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4	

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-395 589	
Intressitulu kontsessioonilepingutest	2 889 563	3 168 862	2
Muud intressitulud	175 342	330 948	
Kasum (kahjum) tuletisinstrumenti turuväärtuse muutusest	297 669	-1 308 098	10
Intressitulu nõude diskonteerimisest	329 114	307 583	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 691 688	2 103 706	

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

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 400 000	850 000	474 000	126 000
Eesti	3 400 000	850 000	474 000	126 000
Kokku	3 400 000	850 000	474 000	126 000

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	783 312	240	799 660	2 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 257 190	0	73 100	186 046

2015	Ostud	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	720	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 170 648	177 660
2014	Ostud	Antud laenud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		2 400	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		0	73 000

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt arvestatud intressikulu moodustas aruandeaastal 755 eurot (2014. aastal 5'404 eurot). Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 39'000 eurot (2014. aastal 39'000 eurot). Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike olulise mõju all olevatele ettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu moodustas aruandeaastal 13'442 eurot (2014. aastal 100 eurot). Vt ka lisa 2.

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

15.11.2018 lõpptähtajaga pangalaenu tagatisena on olulise osalusega juriidilised isikud väljastanud pangale esimesel nõudmisel solidaarse garantii summas 1'280'000 eurot. Täiendav info laenu kohta lisas 8.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.02.2016

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	02.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu BCA Center osanikele

Oleme auditeerinud osaühingu BCA Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 hea raamatupidamistavaga 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.

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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74
Villem & Partnerid OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 80
Mustamäe tee 46, Tallinn 10621
02.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BCA Center (registrikood: 11251298) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	02.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 957 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 958 620
Kokku	4 916 053
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 916 053
Kokku	4 916 053

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	447273	100.00%	Jah

Sidevahendid

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