

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: BC 26 OÜ

registrikood: 12058973

tänava nimi: Liivalaia tn

maja ja korteri number: 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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Eraldised	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	12
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Intressikulud	13
Lisa 18 Intressitulud	13
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 20 Seotud osapooled	13
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

BC 26 OÜ on asutatud 11.02.2011. aastal, 100% Brave Capital OÜ tütarettevõttena. Põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük.

2013. aastal valmis kaks korterelamut Narva Jõesuus ja algas korterite müük. Samas jätkus järgmise korterelamu ehitamine, mis esialgsete planeeringute järgi peaks valmima 2017. aastal.

2016. aastal ei vasta ettevõtte omakapital äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte negatiivne tulemus on tingitud lõpetamata ehitusprojektidest. Negatiivne omakapital kaetakse järgnevate perioodide müügitulu arvelt.

2016. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2017. aastal jätkub ehitustegevus järgmise kortermaja ehitamisel ja korteriomandite müük. Juhatuse kinnitab majandusaasta aruande.

Sergei Vort

Juhatuse liige

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Puhaskasum/kahjum EUR	2 162 848	23 228
Käibevara EUR	955 708	936 709
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	6,8	8,0

Suhtarvude arvutamise metoodika:

*puhasrentaablus%=puhaskasum(kahjum)/müügitulu*100

*lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	558	937	2
Nõuded ja ettemaksed	49 491	47 900	3
Varud	905 659	887 872	4
Kokku käibevarad	955 708	936 709	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	165 552	163 744	3
Kokku põhivarad	165 552	163 744	
Kokku varad	1 121 260	1 100 453	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	69 086	55 740	8
Võlad ja ettemaksed	70 548	61 160	9
Kokku lühiajalised kohustised	139 634	116 900	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 208 650	2 391 260	8
Võlad ja ettemaksed	37 522	1 019 686	9
Eraldised	10 000	10 000	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 256 172	3 420 946	
Kokku kohustised	1 395 806	3 537 846	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 439 894	-2 463 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 162 848	23 228	
Kokku omakapital	-274 546	-2 437 393	
Kokku kohustised ja omakapital	1 121 260	1 100 453	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	0	294 833	12
Muud äritulud	18	201 400	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 668	-273 630	14
Mitmesugused tegevuskulud	-13 676	-19 347	15
Muud ärikulud	0	-4 467	17
Ärikasum (kahjum)	-15 326	198 789	
Intressitulud	1 021 494	3 335	19
Intressikulud	-38 950	-178 896	18
Muud finantstulud ja -kulud	1 195 630	0	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 162 848	23 228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 162 848	23 228	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BC 26 OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes väike-ettevõtja lühendatud aruandevormide kohaselt.

Finantsvarad

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina. Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad ja hooned kajastatakse varuna. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Lõpetamata ehituse ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid. Lõpetamata ehituse kulutused sisaldavad otseseid materjalidega seotud (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus) ning ostetud teenustega seotud kulutusi. Lõpetamata ehituse kuludes kajastamisel ja bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hinna meetodit.

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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajale makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodit.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi 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. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Korterite müügi puhul kajastatakse tulu asjaõiguslepingu alusel valduse ülemineku hetkel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 dividendide 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, tuuakse ära aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, juhatuse ja nõukogu liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	558	937

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	47 300	47 300	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	47 300	47 300	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 191	2 191	0	0	
Muud nõuded	165 552	0	165 552	0	
Laenunõuded	90 400	0	90 400	0	
Intressinõuded	75 152	0	75 152	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 043	49 491	165 552	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	47 300	47 300	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	47 300	47 300	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41	41	0	0	
Muud nõuded	164 303	559	163 744	0	
Laenunõuded	90 400	0	90 400	0	
Intressinõuded	73 344	0	73 344	0	
Viitlaekumised	559	559	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	211 644	47 900	163 744	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	458 139	448 924
Lõpetamata ehitus	458 139	448 924
Valmistoodang	447 520	438 948
Valmisehitus	447 520	438 948
Kokku varud	905 659	887 872

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 679	0	0	9 483
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	951
Ettemaksukonto jääk	512		41	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 191		41	10 434

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	90 400	0	90 400	0	2%	EUR	2020
Intressinõuded	75 152	0	75 152	0		EUR	2020
Kokku muud nõuded	165 552	0	165 552	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	90 400	0	90 400	0	2%	EUR	2018
Intressinõuded	73 344	0	73 344	0		EUR	2018
Viitlaekumised	559	559	0	0			
Kokku muud nõuded	164 303	559	163 744	0			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	423 600
Müügid	-423 600
31.12.2015	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	69 086	69 086			7%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	69 086	69 086					
Pikaajalised laenud							
Laen	1 208 650	0	1 208 650	0	2-7%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	1 208 650	0	1 208 650	0			
Laenukohustised kokku	1 277 736	69 086	1 208 650	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	55 740	55 740			7%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	55 740	55 740					
Pikaajalised laenud							
Laen	2 391 260	0	2 391 260	0	2-7%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	2 391 260	0	2 391 260	0			
Laenukohustised kokku	2 447 000	55 740	2 391 260	0			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 716	8 716	0	0
Muud võlad	41 854	4 332	37 522	0
Intressivõlad	41 854	4 332	37 522	0
Saadud ettemaksed	57 500	57 500	0	0
Tulevaste perioodide tulud	57 500	57 500	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	108 070	70 548	37 522	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	726	726	0	0
Maksuvõlad	10 434	10 434	0	0
Muud võlad	1 019 686	0	1 019 686	0
Intressivõlad	1 019 686	0	1 019 686	0
Saadud ettemaksed	50 000	50 000	0	0
Tulevaste perioodide tulud	50 000	50 000	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 080 846	61 160	1 019 686	0

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2015
Garantiiremondi reserv	10 000	10 000
Kokku eraldised	10 000	10 000

	31.12.2015	31.12.2016
Garantiiremondi reserv		10 000
Kokku eraldised	10 000	10 000

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	294 833
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	294 833
Kokku müügitulu	0	294 833
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus	0	294 833
Kokku müügitulu	0	294 833

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	201 400
Muud	18	0
Kokku muud äritulud	18	201 400

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	1 668	273 630
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 668	273 630

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	7 317	17 188
Riiklikud ja kohalikud maksud	336	1 346
Garantiiremont	6 023	813
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 676	19 347

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 467
Kokku muud ärikulud	0	4 467

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	38 950	178 896
Kokku intressikulud	38 950	178 896

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	1 021 494	3 335
Kokku intressitulud	1 021 494	3 335

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Kohustusest loobumine	1 195 630	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 195 630	0

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	165 552	1 319 590	163 744	3 466 685

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen	3 210 980	2 044 620	2-7%	EUR	2020

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	774 833

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

2016. aastal ei vasta ettevõtte omakapital äriseadustiku nõuetele, kuna ehitustegevus ja korterite müük jätkub planeeritult veel mõne aasta jooksul. Kahjumid kaetakse ehituse lõplikul valmimisel ja peale korterite müüki.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

BC 26 OÜ (registrikood: 12058973) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTO KALEVI AUTIO	Juhatuse liige	30.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 439 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 162 848
Kokku	-277 046

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sergei Vort	37709010253	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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