

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** osäühing BCA KINNISVARA

**registrikood:** 11329424

**tänavatalu nimi,** Pärnu mnt 139a  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11317

**telefon:** +372 6283640

**faks:** +372 6283637

**e-posti aadress:** aire@raldon.ee

## Sisukord

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                          | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4 |
| Bilanss                                 | 4 |
| Kasumiaruanne                           | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6 |
| Lisa 2 Raha                             | 7 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8 |
| Lisa 5 Üldhalduskulud                   | 8 |
| Aruande allkirjad                       | 9 |

## Tegevusaruanne

BCA Kinnisvara OÜ on kinnisvara haldamisega ja investeerimisega tegelev ettevõtte.

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasusi ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Varad                                        |              |              |
| Käibevarad                                   |              |              |
| Raha                                         | 2 592        | 2 592        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 574          | 574          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 166</b> | <b>3 166</b> |
| Põhivarad                                    |              |              |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 511          | 511          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>511</b>   | <b>511</b>   |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 677</b> | <b>3 677</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |              |              |
| Omakapital                                   |              |              |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 195        | 3 195        |
| Ülekurss                                     | 1 435        | 1 435        |
| Muud reservid                                | 13 810       | 13 810       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -14 763      | 85 396       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0            | -100 159     |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 677</b> | <b>3 677</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 677</b> | <b>3 677</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018     | 2017            |
|---------------------------------------------|----------|-----------------|
| Üldhalduskulud                              | 0        | -297            |
| Muud äritulud                               | 0        | 138             |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>0</b> | <b>-159</b>     |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0        | -100 000        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>0</b> | <b>-100 159</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>0</b> | <b>-100 159</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

BCA Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti raamatupidamiseseadustele ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuksid, 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.

### Nõuded ja ettemaksed

Finantskohustused ja nõuded

Finantskohustused ja nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse ja nõuete eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusija nõudeid nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. [Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.]

Finantskohustuste ja nõuete kaasnep intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuste ja nõuete kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Kinnisvarainvesteeringud

B. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele või väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning

negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

### Tulud

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

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis väljamakstavaid dividende (21/79 2009. ja 20109. aastal makstud netodividendidelt ja peale seda väheneb maksumäär igal kalendriaastal ühe protsendipunkti võrra kuni 18/82-ni peale 1. jaanuari 2012 makstavatelt netodividendidelt).

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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Kassa             | 2 556        | 2 556        |
| Pangakonto        | 36           | 36           |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 592</b> | <b>2 592</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Ettemaks   |
| Ettemaksukonto jääk                           | 138        | 138        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>138</b> | <b>138</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |     |
|-------------------------|-----|
|                         |     |
| 31.12.2016              | 511 |
| 31.12.2017              | 511 |
| 31.12.2018              | 511 |

## Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2018     | 2017        |
|-----------------------------|----------|-------------|
| Mitmesugused bürookulud     | 0        | -297        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>0</b> | <b>-297</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

osaühing BCA KINNISVARA (registrikood: 11329424) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PEETER LILLESTIK   | Juhatuse liige     | 15.08.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -14 763        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0              |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-14 763</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Destylo Invest OÜ | 12586100                                  | Eesti             | 3195 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Telefon         | +372 6283640   |
| Faks            | +372 6283637   |
| E-posti aadress | aire@raldon.ee |