

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: osäühing BCA KINNISVARA

registrikood: 11329424

tänavatalu nimi, Järvevana tee 3A
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10132

maakond: Harju maakond

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Üldhalduskulud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

BCA Kinnisvara OÜ on kinnisvara haldamisega ja investeerimisega tegelev ettevõtte.

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasusi ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusi;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusi;

ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	79 543	129 505	2
Nõuded ja ettemaksed	6 040 024	5 570 732	3,4
Kokku käibevara	6 119 567	5 700 237	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 000	9 000	5
Kokku põhivara	9 000	9 000	
Kokku varad	6 128 567	5 709 237	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed		3 871	3
Kokku lühiajalised kohustused		3 871	
Kokku kohustused		3 871	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	
Ülekurss	6 217 400	6 217 400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-562 034	-1 988	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	423 201	-560 046	
Kokku omakapital	6 128 567	5 705 366	
Kokku kohustused ja omakapital	6 128 567	5 709 237	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Üldhalduskulud	-10 174	-45 260	6
Muud ärikulud		-561 734	8
Ärikasum (-kahjum)	-10 174	-606 994	
Finantstulud ja -kulud	433 375	46 948	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	423 201	-560 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	423 201	-560 046	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-10 174	-606 994
Korrigeerimised		
Kokku korrigeerimised		561 734
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-93	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 871	3 871
Kokku rahavood äritegevusest	-14 138	-41 389
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		5 656 666
Antud laenud	-35 575	-5 418 875
Laekunud intressid	86	19
Muud väljamaksed investeerimistegevusest		-120
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35 489	237 690
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed		-107 225
Makstud intressid	-335	-106 666
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-335	-213 891
Kokku rahavood	-49 962	-17 590
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	129 505	147 095
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-49 962	-17 590
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 543	129 505

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000		-1 988	38 012
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-560 046	-560 046
Emiteeritud osakapital	10 000	6 217 400		6 227 400
31.12.2009	50 000	6 217 400	-562 034	5 705 366
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			423 201	423 201
31.12.2010	50 000	6 217 400	-138 833	6 128 567

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BCA Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale 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 Eesti kroonides, 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 õiglase 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".

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.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	40 000	40 000
Arvelduskontod	39 543	89 505
Kokku raha	79 543	129 505

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg
Maamaks		-3 871
Ettemaksukonto jääk	93	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	93	-3 871

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	5 454 450	5 454 450		
Intressinõuded	585 484	585 484		
Kokku muud nõuded	6 039 934	6 039 934		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	5 418 875	5 418 875		
Intressinõuded	151 857	151 857		
Kokku muud nõuded	5 570 732	5 570 732		

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
Ostud ja parendused		6 227 400
Müügid		-6 218 400
31.12.2009		9 000
31.12.2010		9 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		45 260
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		5 656 666

Lisa 6 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Maarent		4 910
Mitmesugused bürookulud	10 154	79
Muud	20	40 271
Kokku üldhalduskulud	10 174	45 260

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasusi ei makstud.

Lisa 8 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		561 734
Kokku muud ärikulud		561 734

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	433 710	153 734
Intressikulud	-335	-106 786
Muud intressikulud	-335	-106 786
Kokku finantstulud ja -kulud	433 375	46 948

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 779 904	1 648 809
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 229 079	3 921 923

Aruande digitaalallkirjad

osaühing BCA KINNISVARA (registrikood: 11329424) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER LILLESTIK	Juhatuse liige	03.05.2011
OTT KAROLIN	Juhatuse liige	17.08.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-562 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	423 201
Kokku	-138 833

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS REC Varad	10680533	Järvevana tee 3A, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6283630
E-posti aadress	peeter.lillestik@kalev.ee