

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Brytta

registrikood: 10253558

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Brytta põhitegevusalaks on kinnisvara hoolduse- ja haldusteenuste pakkumine. Väiksemas mahus tegeldakse ka kinnisvara arendusprojektidega.

OÜ Brytta müügitulu oli 2023 aastal 417 645.-euro ning kasum 6 670.- eurot.

2022.a. töötas OÜ-s Brytta 5 inimest, töötasufond oli 82 138.-eurot.

Suhtarv	31.12.2023	31.12.2022
Käibekapital (tuh.eur)	135,6	207,3
Maksevõime kordaja (*)	3,76	3,61
Likviidsuskordaja (*)	3,76	3,61
Võlakordaja (*)	0,14	0,19
Käibe puhasrentaablus (%)	1,60	0
Omakapitali rentaablus ROE (%)	1,68	0

Puhaskäibekapital=käibevara- lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja=(käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja= (käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Võlakordaja=kohustused/ koguvara

Käibe puhasrentaablus= puhaskasum/ müük

Omakapitali rentaablus (ROE)= kasum/ keskmine omakapital

Eelmisel aastal jätkus majanduslangus, mis kinnisvara sektoris tõi jätkuvalt kaasa üüritulude vähenemise, üüripindade vakantside suurenemise ja debitoorse võlgnevuse suurenemise.

Käesoleva aasta alguses on täheldada märke majanduse elavnemisest, ilmselt jõuab see positiivse trendina viiteajaga ka kinnisvara sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 461	79 948	
Nõuded ja ettemaksed	87 172	206 760	2,3
Kokku käibevarad	184 633	286 708	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	172 128	195 768	4
Materiaalsed põhivarad	108 788	1 955	5
Kokku põhivarad	280 916	197 723	
Kokku varad	465 549	484 431	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	49 052	79 416	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	49 052	79 416	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 928	12 117	6
Kokku pikaajalised kohustised	16 928	12 117	
Kokku kohustised	65 980	91 533	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 390	6 390	8
Ülekurss	32 595	32 595	
Kohustuslik reservkapital	4 832	4 832	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	349 082	388 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 670	-39 296	
Kokku omakapital	399 569	392 898	
Kokku kohustised ja omakapital	465 549	484 431	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	417 645	398 104	9
Muud äritulud	2 640	2 893	
Mitmesugused tegevuskulud	-283 055	-310 079	
Tööjõukulud	-82 138	-93 219	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 544	-24 280	4,5
Muud ärikulud	-19 770	-17 323	
Ärikasum (kahjum)	8 778	-43 904	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 108	4 608	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 670	-39 296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 670	-39 296	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Brytta 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse . Finantsaruande standard põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Brytta arvestus- ja esitusvaluutaks on EUR. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid. Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Intressitulu antud laenudest tulenevatelt nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses miinus amortisatsioon.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisus eraldi varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 10-20 aastat 5 %
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat 20-40 %
- Muu põhivara, sh IT seadmed 3-5 aastat 20-40 %

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud ,

Bilansipäeval on hinnatud varaobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. OÜ Brytta seotud osapoolteks on:

- a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ Brytta äriliste otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	47 338	47 338	
Ostjatelt laekumata arved	47 338	47 338	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 973	1 973	3
Muud nõuded	35 040	35 040	
Viitlaekumised	35 040	35 040	
Ettemaksed	2 821	2 821	
Tulevaste perioodide kulud	2 821	2 821	
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 172	87 172	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	45 040	45 040	
Ostjatelt laekumata arved	45 040	45 040	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 448	3 448	3
Laenunõuded	110 000	110 000	
Muud nõuded	33 563	33 563	
Intressinõuded	15 563	15 563	
Viitlaekumised	18 000	18 000	
Ettemaksed	14 709	14 709	
Tulevaste perioodide kulud	14 709	14 709	
Kokku nõuded ja ettemaksed	206 760	206 760	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 905	3 148	
Üksikisiku tulumaks		2 061		2 348
Erisoodustuse tulumaks		219		289
Sotsiaalmaks		4 116		5 146
Kohustuslik kogumispension		69		67
Töötuskindlustusmaksed		223		278
Ettemaksukonto jääk			300	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 973	8 593	3 448	8 128

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	622 161	622 161
Akumuleeritud kulum	-402 754	-402 754
Jääkmaksumus	219 407	219 407
Amortisatsioonikulu	-23 639	-23 639
31.12.2022		
Soetusmaksumus	622 161	622 161
Akumuleeritud kulum	-426 393	-426 393
Jääkmaksumus	195 768	195 768
Amortisatsioonikulu	-23 640	-23 640
31.12.2023		
Soetusmaksumus	622 161	622 161
Akumuleeritud kulum	-450 033	-450 033
Jääkmaksumus	172 128	172 128

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	74 181	74 181
Akumuleeritud kulum	-73 838	-73 838
Jääkmaksumus	343	343
Ostud ja parendused	2 253	2 253
Amortisatsioonikulu	-641	-641
31.12.2022		
Soetusmaksumus	74 717	74 717
Akumuleeritud kulum	-72 762	-72 762
Jääkmaksumus	1 955	1 955
Ostud ja parendused	109 738	109 738
Amortisatsioonikulu	-2 905	-2 905
31.12.2023		
Soetusmaksumus	182 552	182 552
Akumuleeritud kulum	-73 764	-73 764
Jääkmaksumus	108 788	108 788

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	36 796	36 796		
Võlad töövõtjatele	3 663	3 663		
Maksuvõlad	8 593	8 593		3
Saadud ettemaksed	16 928		16 928	
Muud saadud ettemaksed	16 928		16 928	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 980	49 052	16 928	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	66 691	66 691		
Võlad töövõtjatele	4 597	4 597		
Maksuvõlad	8 128	8 128		3
Saadud ettemaksed	12 117		12 117	
Muud saadud ettemaksed	12 117		12 117	
Kokku võlad ja ettemaksed	91 533	79 416	12 117	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	284 602	279 265
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	71 150	69 816
Kokku tingimuslikud kohustised	355 752	349 081

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	6 390	6 390
Osade arv (tk)	2	2
Vastavalt OÜ Brytta põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 556 euro ja maksimaalseks suuruseks 10 224 euro. Ühingul on kaks osa. 2023.aastal osakuid ei emiteeritud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	417 645	398 104
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	417 645	398 104
Kokku müügitulu	417 645	398 104
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	204 825	165 344
Hooldusteenus	212 820	232 760
Kokku müügitulu	417 645	398 104

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	62 284	69 823
Sotsiaalmaksud	19 854	23 396
Töötuskindlustus	463	556
Kokku tööjõukulud	82 601	93 775
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	7

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 666	135 437
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 666	135 437
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	720	937
Kokku võlad ja ettemaksed	720	937

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	142 000	32 000	110 000	4 600
Kokku antud laenud	142 000	32 000	110 000	4 600

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 000	110 000	0	1 205
Kokku antud laenud	110 000	110 000	0	1 205

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 409	1 010 929
Kokku müüdnud	133 409	1 010 929

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 941	12 068
Kokku ostetud	8 941	12 068

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

OÜ Brytta (registrikood: 10253558) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	25.06.2024
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	25.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	349 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 670
Kokku	355 752

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	349 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 670
Kokku	355 752

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	417645	100.00%	Jah