

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 2020 aastal 310 682.-euro, kahjum 19 138.- eurot.

2020.a. töötas OÜ-s Brytta 7 inimest, töötasufond oli 102 692.-eurot.

Suhtarv	31.12.2019	31.12.2019
Käibekapital (tuh.eur)	266,3	284,9
Maksevõime kordaja (*)	6,90	7,24
Likviidsuskordaja (*)	6,90	7,24
Võlakordaja (*)	0,11	0,10
Käibe puhasrentaablus (%)	0	0
Omakapitali rentaablus ROE (%)	0	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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	107 393	157 822	
Nõuded ja ettemaksed	204 067	172 692	2,3
Kokku käibevarad	311 460	330 514	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	36 657	
Kinnisvarainvesteeringud	227 129	189 638	4
Materiaalsed põhivarad	875	1 865	5
Kokku põhivarad	228 004	228 160	
Kokku varad	539 464	558 674	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	45 167	45 626	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	45 167	45 626	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 423	12 036	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 423	12 036	
Kokku kohustised	57 590	57 662	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 390	6 390	8
Ülekurss	32 595	32 595	
Kohustuslik reservkapital	4 832	4 832	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 195	490 042	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 138	-32 847	
Kokku omakapital	481 874	501 012	
Kokku kohustised ja omakapital	539 464	558 674	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	310 682	342 482	9
Muud äritulud	3 766	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-192 202	-224 226	
Tööjõukulud	-102 692	-101 029	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 175	-21 252	4,5
Muud ärikulud	-19 607	-31 031	
Ärikasum (kahjum)	-21 228	-35 056	
Muud finantstulud ja -kulud	2 090	2 209	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 138	-32 847	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 138	-32 847	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Brytta 2020. 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. Tagasiulatuvalt 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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 462	43 462	
Ostjatelt laekumata arved	43 462	43 462	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 156	4 156	
Muud nõuded	155 339	155 339	
Laenunõuded	130 000	130 000	
Intressinõuded	7 023	7 023	
Viitlaekumised	18 316	18 316	
Ettemaksed	1 110	1 110	
Tulevaste perioodide kulud	1 110	1 110	
Kokku nõuded ja ettemaksed	204 067	204 067	
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 788	34 788	
Ostjatelt laekumata arved	34 788	34 788	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	305	305	
Muud nõuded	169 080	132 423	36 657
Laenunõuded	130 000	130 000	
Intressinõuded	2 423	2 423	
Viitlaekumised	36 657		36 657
Ettemaksed	5 176	5 176	
Tulevaste perioodide kulud	5 176	5 176	
Kokku nõuded ja ettemaksed	209 349	172 692	36 657

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 100		2 492
Üksikisiku tulumaks		2 496		2 666
Erisoodustuse tulumaks		234		143
Sotsiaalmaks		5 491		5 643
Kohustuslik kogumispension		252		261
Töötuskindlustusmaksed		315		363
Ettemaksukonto jääk	4 156		305	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 156	10 888	305	11 568

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	549 036	549 036
Akumuleeritud kulum	-339 214	-339 214
Jääkmaksumus	209 822	209 822
Amortisatsioonikulu	-20 184	-20 184
31.12.2019		
Soetusmaksumus	549 036	549 036
Akumuleeritud kulum	-359 398	-359 398
Jääkmaksumus	189 638	189 638
Ostud ja parendused	57 675	57 675
Amortisatsioonikulu	-20 184	-20 184
31.12.2020		
Soetusmaksumus	606 711	606 711
Akumuleeritud kulum	-379 582	-379 582
Jääkmaksumus	227 129	227 129

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	76 461	76 461
Akumuleeritud kulum	-73 527	-73 527
Jääkmaksumus	2 934	2 934
Amortisatsioonikulu	-1 069	-1 069
31.12.2019		
Soetusmaksumus	76 461	76 461
Akumuleeritud kulum	-74 596	-74 596
Jääkmaksumus	1 865	1 865
Amortisatsioonikulu	-991	-991
Muud muutused	1	1
31.12.2020		
Soetusmaksumus	76 461	76 461
Akumuleeritud kulum	-75 586	-75 586
Jääkmaksumus	875	875

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	29 757	29 757	
Võlad töövõtjatele	4 522	4 522	
Maksuvõlad	10 888	10 888	
Saadud ettemaksed	12 423		12 423
Muud saadud ettemaksed	12 423		12 423
Kokku võlad ja ettemaksed	57 590	45 167	12 423

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	29 535	29 535	
Võlad töövõtjatele	4 523	4 523	
Maksuvõlad	11 568	11 568	
Saadud ettemaksed	12 036		12 036
Muud saadud ettemaksed	12 036		12 036
Kokku võlad ja ettemaksed	57 662	45 626	12 036

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	350 446	365 756
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	87 611	91 439
Kokku tingimuslikud kohustised	438 057	457 195

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	6 390	6 390
Osade arv (tk)	2	2
Vastavalt OÜ Brytta põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2556 euro ja maksimaalseks suuruseks 10224 euro. Ühingul on kaks osa. 2020.aastal osakuid ei emiteeritud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	310 682	342 482
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	310 682	342 482
Kokku müügitulu	310 682	342 482
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	168 581	188 869
Hooldusteenus	142 101	153 613
Kokku müügitulu	310 682	342 482

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	77 114	75 959
Sotsiaalmaksud	25 578	25 070
Töötuskindlustus	613	615
Kokku tööjõukulud	103 305	101 644
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	148 042	142	136 997	396

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laenud seotud osapooltega	20 000	20 000

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laenud seotud osapooltega	290 000	160 000	4%	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

OÜ Brytta (registrikood: 10253558) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	29.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 138
Kokku	438 057

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 138
Kokku	438 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	310682	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Past	35503262711	Eesti	3195 EUR (Lihtomand)
Juhan Kolk	35612242721		3195 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	invest@baltikinnisvara.ee