

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Brytta

registrikood: 10253558

tänavatalu 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	13

Tegevusaruanne

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

OÜ Brytta müügitulu oli 2019 aastal 342 482.-euro, kahjum 32 847.- eurot.

2019.a. töötas OÜ-s Brytta 8 inimest, töötasufond oli 101 029.-eurot.

Suhtarv	31.12.2019	31.12.2018
Käibekapital (tuh.eur)	284,9	264,9
Maksevõime kordaja (*)	7,24	6,78
Likviidsuskordaja (*)	7,24	6,78
Võlakordaja (*)	0,10	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 sektorisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	157 822	263 860	
Nõuded ja ettemaksed	172 692	46 725	2,3
Kokku käibevarad	330 514	310 585	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	36 657	69 666	2
Kinnisvarainvesteeringud	189 638	209 822	4
Materiaalsed põhivarad	1 865	2 934	5
Kokku põhivarad	228 160	282 422	
Kokku varad	558 674	593 007	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	45 626	45 827	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	45 626	45 827	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 036	13 320	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 036	13 320	
Kokku kohustised	57 662	59 147	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 390	6 390	8
Ülekurss	32 595	32 595	
Kohustuslik reservkapital	4 832	4 832	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	490 042	595 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 847	-105 001	
Kokku omakapital	501 012	533 860	
Kokku kohustised ja omakapital	558 674	593 007	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	342 482	358 503	9
Muud äritulud	0	10 833	
Mitmesugused tegevuskulud	-224 226	-235 271	
Tööjõukulud	-101 029	-116 245	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 252	-34 976	4,5
Muud ärikulud	-31 031	-92 270	
Ärikasum (kahjum)	-35 056	-109 426	
Muud finantstulud ja -kulud	2 209	4 425	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-32 847	-105 001	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 847	-105 001	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Brytta 2019. 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 rakendusid 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.

Intressitulud 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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		3
Muud nõuded	169 080	132 423	36 657	
Laenuõuded	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	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	36 175	36 175		
Ostjatelt laekumata arved	36 175	36 175		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	857	857		3
Muud nõuded	69 666		69 666	
Viitlaekumised	69 666		69 666	
Ettemaksed	9 693	9 693		
Tulevaste perioodide kulud	9 693	9 693		
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 391	46 725	69 666	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 492		640
Üksikisiku tulumaks		2 666		2 623
Erisoodustuse tulumaks		143		335
Sotsiaalmaks		5 643		5 780
Kohustuslik kogumispension		261		261
Töötuskindlustusmaksed		363		361
Ettemaksukonto jääk	305		857	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	305	11 568	857	10 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	549 036	549 036
Akumuleeritud kulum	-319 030	-319 030
Jääkmaksumus	230 006	230 006
Amortisatsioonikulu	-20 184	-20 184
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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	118 128	118 128
Akumuleeritud kulum	-101 735	-101 735
Jääkmaksumus	16 393	16 393
Ostud ja parendused	1 333	1 333
Amortisatsioonikulu	-14 792	-14 792
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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	29 535	29 535		
Võlad töövõtjatele	4 523	4 523		
Maksuvõlad	11 568	11 568		3
Saadud ettemaksed	12 036		12 036	
Muud saadud ettemaksed	12 036		12 036	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 662	45 626	12 036	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	31 028	31 028		
Võlad töövõtjatele	4 799	4 799		
Maksuvõlad	10 000	10 000		3
Saadud ettemaksed	13 320		13 320	
Muud saadud ettemaksed	13 320		13 320	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 147	45 827	13 320	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	365 756	392 121
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	91 439	98 030
Kokku tingimuslikud kohustised	457 195	490 151

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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. 2019.aastal osakuid ei emiteeritud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	342 482	358 503
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	342 482	358 503
Kokku müügitulu	342 482	358 503
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	188 869	201 949
Hooldusteenus	153 613	156 554
Kokku müügitulu	342 482	358 503

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	75 959	87 374
Sotsiaalmaksud	25 070	28 871
Töötuskindlustus	615	697
Kokku tööjõukulud	101 644	116 942
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	136 997	396	4 882	14 961

Laenud

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: 25.06.2020

OÜ Brytta (registrikood: 10253558) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	25.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	490 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 847
Kokku	457 195

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	490 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 847
Kokku	457 195

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	342482	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