

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Brytta

registrikood: 10253558

tänavanimi: Ülikooli 12

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: diana@montecarlo.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Muud ärikulud	14
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Brytta asutati 1995.a. ning on sellest ajast pidevalt tegutsev eesti kapitalil põhinev ettevõte. OÜ Brytta kuulub eraisikutele.

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

OÜ Brytta müügitulu oli 2011. a. 544 747 euro, kasum 25 678 eurot.

2011.a. töötas OÜ Brytta 9 inimest, töötasufond oli 157 626 eurot.

Juhatusel liikmetele maksti 2011.a. töötasu 10 198 eurot.

OÜ Brytta maksis 2011.a. dividende 240 000 eurot.

Suhtarv	01.01.2011-31.12.2011	01.01.2010-31.12.2010
Käibekapital (tuh. kr)	401,6	602,2
Maksevõime kordaja (*)	3,3	4,04
Likviidsuskordaja (*)	3,3	4,04
Võlakordaja (*)	0,2	0,2
Käibe puhasrentaablus (%)	4,71	8,75
Omakapitali rentaablus ROE (%)	3,57	5,9

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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	26 833	74 285	
Finantsinvesteeringud	584	806	
Nõuded ja ettemaksed	545 260	724 966	2,6
Kokku käibevara	572 677	800 057	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	205 403	218 831	3
Materiaalne põhivara	16 881	21 651	4
Kokku põhivara	222 284	240 482	
Kokku varad	794 961	1 040 539	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	58 816	87 126	5
Võlad ja ettemaksed	112 259	110 742	6
Kokku lühiajalised kohustused	171 075	197 868	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 882	9 610	5
Võlad ja ettemaksed	8 767	6 502	6
Kokku pikaajalised kohustused	11 649	16 112	
Kokku kohustused	182 724	213 980	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 390	6 391	7
Ülekurss	32 595	32 595	
Kohustuslik reservkapital	4 832	4 832	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 742	727 776	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 678	54 965	
Kokku omakapital	612 237	826 559	
Kokku kohustused ja omakapital	794 961	1 040 539	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	544 747	630 355	8
Muud äritulud	16 000	5 972	
Mitmesugused tegevuskulud	-286 809	-342 542	
Tööjõukulud	-157 626	-135 795	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 309	-28 194	
Muud ärikulud	-37 839	-30 690	10
Ärikasum (kahjum)	59 164	99 106	
Finantstulud ja -kulud	30 312	23 817	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	89 476	122 923	
Tulumaks	-63 798	-67 957	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 678	54 966	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	59 164	99 106
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 309	28 194
Kokku korrigeerimised	19 309	28 194
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	87 196	-81 315
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-24 184	-9 319
Kokku rahavood äritegevusest	141 485	36 666
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	104 482	300 580
Laekunud intressid	13 518	22 386
Kokku rahavood investeerimistegevusest	118 000	322 966
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	52 088
Saadud laenude tagasimaksed	-28 568	-18 407
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 470	-3 659
Makstud dividendid	-240 000	-255 646
Makstud ettevõtte tulumaks	-31 899	-67 957
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-306 937	-293 581
Kokku rahavood	-47 452	66 051
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 285	8 234
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 452	66 051
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 833	74 285

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	32 595	4 832	983 423	1 027 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)				54 965	54 965
Makstud dividendid				-255 647	-255 647
31.12.2010	6 391	32 595	4 832	782 741	826 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)				25 678	25 678
Makstud dividendid				-240 000	-240 000
Muud muutused omakapitalis	-1			1	0
31.12.2011	6 390	32 595	4 832	568 420	612 237

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Brytta 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

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 üllikviidsetesse 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 väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Lühiajalised finantsinvesteeringuid 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 laekavas 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 töönaoline 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 järgnevatel perioodides.

Finantskohustused

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.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele 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 ärioludele otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		31 899	0	0
Käibemaks		5 394	0	2 591
Üksikisiku tulumaks		3 801	0	3 870
Erisoodustuse tulumaks		168		239
Sotsiaalmaks		7 156	0	7 403
Kohustuslik kogumispension		239	0	85
Töötuskindlustusmaksed		877	0	894
Ettemaksukonto jääk	707		261	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	707	49 534	261	15 082

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	447 826	447 826
Akumuleeritud kulum	-206 604	-206 604
Jääkmaksumus	241 222	241 222
Amortisatsioonikulu	-22 391	-22 391
31.12.2010		
Soetusmaksumus	447 826	447 826
Akumuleeritud kulum	-228 995	-228 995
Jääkmaksumus	218 831	218 831
Amortisatsioonikulu	-13 428	-13 428
31.12.2011		
Soetusmaksumus	447 826	447 826
Akumuleeritud kulum	-242 423	-242 423
Jääkmaksumus	205 403	205 403

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	61 292	61 292
Akumuleeritud kulum	-55 792	-55 792
Jääkmaksumus	5 500	5 500
Ostud ja parendused	21 955	21 955
Amortisatsioonikulu	-5 804	-5 804
31.12.2010		
Soetusmaksumus	83 247	83 247
Akumuleeritud kulum	-61 596	-61 596
Jääkmaksumus	21 651	21 651
Ostud ja parendused	1 110	1 110
Amortisatsioonikulu	-5 880	-5 880
31.12.2011		
Soetusmaksumus	75 633	75 633
Akumuleeritud kulum	-58 752	-58 752
Jääkmaksumus	16 881	16 881

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooled	52 088	52 088		
Kapitalirent	6 728	6 728		
Lühiajalised laenud kokku	58 816	58 816		
Pikaajalised laenud				
Kapitalirent	2 882		2 882	
Pikaajalised laenud kokku	2 882		2 882	
Laenukohustused kokku	61 698	58 816	2 882	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooled	80 656	80 656		
Kapitalirent	6 470	6 470		
Lühiajalised laenud kokku	87 126	87 126		
Pikaajalised laenud				
Kapitalirent	9 610		9 610	
Pikaajalised laenud kokku	9 610		9 610	
Laenukohustused kokku	96 736	87 126	9 610	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	32 065	39 385
Võlad töövõtjatele	5 921	11 600
Maksuvõlad	49 534	15 082
Muud võlad	6 027	23 297
Saadud ettemaksed	18 712	21 378
Kokku võlad ja ettemaksed	112 259	110 742

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	6 390	6 391
Osade arv (tk)	2	2
Vastavalt OÜ Brytta põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2556 euro ja maksimaalseks suuruseks 10224 euro. Ühingul on kaks osa. 2010.aastal osakuid ei emiteeritud. Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus on toodud alljärgnevalt: Jaotamata kasum seisuga 31.12.11 (31.12.10) oli 568 420 (782 741), võimalik maksta dividendidena 449 052(618 365), dividendimaksega kaasnev tulumaks 119 368(164 376).		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	544 747	630 355
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	544 747	630 355
Kokku müügitulu	544 747	630 355
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	362 943	423 232
Hooldusteenus	181 804	207 123
Kokku müügitulu	544 747	630 355

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	118 516	102 095
Sotsiaalmaksud	39 110	33 700
Töötuskindlustus	1 659	1 430
Kokku tööjõukulud	159 285	137 225
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 053	6 734
Muud	32 786	23 956
Kokku muud ärikulud	37 839	30 690

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-222	428
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-222	428
Intressitulud	35 296	34 186
Intressikulud	-4 762	-4 643
Intressikulu laenudelt	-4 762	-4 643
Muud finantstulud ja -kulud	0	-6 154
Kokku finantstulud ja -kulud	30 312	23 817

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	519 318	68 430	618 006	119 594

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	10 198	10 092

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Brytta (registrikood: 10253558) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PAST	Juhatuse liige	21.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 678
Kokku	568 420

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 678
Kokku	568 420
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	362943	66.63%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	181804	33.37%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	diana@montecarlo.ee