

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Breve Consult OÜ

registrikood: 11265121

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: breveconsult@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Laenu tagatis ja panditud varad	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Breve Consult OÜ põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

Ettevõttele kuulub kaks kinnistut Tallinnas Rahumäel, kuhu on plaanis rajada kaks korrusmaja.

Kinnistutel on algatatud detailplaneering septembris 2012. Aruandeaastal toimusid detailplaneeringu menetlemisega kaasnevad toimingud, mille tulemusena loodetakse 2019. aastal jõuda detailplaneeringu vastuvõtmiseni. Breve Consult OÜ tegevus keskendub detailplaneeringu koostamise protsessis jätkuvalt kavandavatele hoonetele parima lahenduse ja kinnistutele efektiivseima kasutuse leidmisele.

Ettevõtte juhatuse liikmele 2018. aastal tasu ei makstud ning ettevõttes ei olnud palgalisi töötajaid.

2018. aastal Breve Consult OÜ uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2019. aastaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	71	141	
Nõuded ja ettemaksed	450	0	
Varud	1 908 138	1 903 720	2
Kokku käibevarad	1 908 659	1 903 861	
Kokku varad	1 908 659	1 903 861	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	325 104	68 045	3
Võlad ja ettemaksed	3 298	99	4
Kokku lühiajalised kohustised	328 402	68 144	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	325 104	3
Võlad ja ettemaksed	779 532	665 245	4
Kokku pikaajalised kohustised	779 532	990 349	
Kokku kohustised	1 107 934	1 058 493	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Ülekurss	1 397 167	1 397 167	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-555 055	-507 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 643	-47 892	
Kokku omakapital	800 725	845 368	
Kokku kohustised ja omakapital	1 908 659	1 903 861	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 000	1 900	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-677	-677	
Brutokasum (-kahjum)	5 323	1 223	
Üldhalduskulud	-69	-536	
Äri kasum (kahjum)	5 254	687	
Intressikulud	-49 897	-48 579	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-44 643	-47 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 643	-47 892	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Breve Consult OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Breve Consult OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Breve Consult OÜ emaeettevõtte on AS Oma Ehitaja.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleliolevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida ettevõtte ise ehitab edasimüümise eesmärgil.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude soetamiseks.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja tootmise üldkulust.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamakstele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendi väljakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Breve Consult OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
4. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	1 908 138	1 903 720
Kokku varud	1 908 138	1 903 720

Varudes on kajastatud ettevõttele kuuluvad kinnistud ja nende arenduseks tehtud kulutused. Kinnistu ostu ja arenduskulud on finantseeritud pangalaenuga (vt Lisa 3) ja emaettevõttelt saadud laenuga (vt Lisa 4). Kinnistutele on seatud hüpoteek (vt Lisa 10). Aruandeaastal on kapitaliseeritud arenduskulusid summas 4 418 eurot (2017: 1 580 eurot) (vt Lisa 9).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	325 104	325 104		
Lühiajalised laenud kokku	325 104	325 104		
Laenukohustised kokku	325 104	325 104		
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	393 149	68 045	325 104	0
Pikaajalised laenud kokku	393 149	68 045	325 104	0
Laenukohustised kokku	393 149	68 045	325 104	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	1 908 138	1 903 720
Kokku	1 908 138	1 903 720

OÜ Breve Consult on saanud pangalaenu kinnistu omandamiseks. Laenu tagastamise lõpptähtpäev on juunis 2019. Laenu põhiosa tagasimaksed tasuti 2018. aastal summas 68 045 eurot (2017: 68 045 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga, millele lisandub marginaal 3,75% aastas. Euribor kuulub muutmisele kaks korda aastas. Laenu alusvaluuta on euro.

2018. aastal tasuti laenukasutuse kulusid summas 13 760 eurot (2017: 17 347 eurot), mis kajastati kasumiaruandes kuluna.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 298	3 298	0	9
Laenuvõlad emaettevõttele	643 850	0	643 850	9
Intressivõlad emaettevõttele	135 682	0	135 682	9
Kokku võlad ja ettemaksed	782 830	3 298	779 532	

	31.12.2017	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	99	99	0	
Laenuvõlad emaettevõttele	565 700	0	565 700	9
Intressivõlad emaettevõttele	99 545	0	99 545	9
Kokku võlad ja ettemaksed	665 344	99	665 245	

Emaettevõttelt kinnistu omandamiseks ja arendamiseks saadud laenu intressimäär on 6% aastas, laenu alusvaluuta on euro ja laenu tagastamise tähtaeg 31.12.2020.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2018 puudub (seisuga 31.12.2017: sama).

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 000	1 900
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 000	1 900
Kokku müügitulu	6 000	1 900
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	6 000	1 900
Kokku müügitulu	6 000	1 900

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puuduvad palgalised töötajad, ettevõtte majandustegevust teostasid ja kajastasid osanikud, vajadusel osteti sisse teenuseid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Oma Ehitaja
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Oma Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	782 830	665 245

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	4 418	1 580

Emaettevõttelt ostetud teenused summas 4 418 eurot (2017: 1 580 eurot) on kapitaliseeritud varudes lõpetamata ehituse koosseisus.

Seisuga 31.12.2018 oli emaettevõttele tasumata laenu võlg summas 643 850 eurot (31.12.2017: 565 570 eurot), intresside võlg summas 135 682 eurot (31.12.2017: 99 545 eurot) ja võlg teenuste eest summas 3 298 eurot (31.12.2017: 0 eurot). Aruandeaastal on arvestatud intressikulu summas 36 137 eurot (2017: 31 232 eurot). Emaettevõttelt saadud laenuga seotud informatsioon on toodud Lisas 4.

OÜ Breve Consult arvelduskonto AS-s Swedbank kuulub emaettevõtte kontsernikonto koosseisu.

2018. aastal ja samamoodi 2017. aastal ei ole juhatuse liikmetele tasu makstud ega määratud lepingulisi lahkumishüvitisi.

Lisa 10 Laenu tagatis ja panditud varad

Breve Consult OÜ saadud investeerimislaenu ja emaettevõtte AS Oma Ehitaja kontserni arvelduskrediidi ja bilansiväliste toodete limiidilepingu tagatiseks on kinnistutele seatud hüpoteegid. Seisuga 31.12.2018 oli OÜ Breve Consult investeerimislaenu jääk summas 325 104 eurot ja kinnistu bilansiline väärtus 1 908 138 eurot, seisuga 31.12.2017 vastavalt 393 149 eurot ja 1 903 720 eurot (vt Lisa 3).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2019

Breve Consult OÜ (registrikood: 11265121) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	10.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-555 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 643
Kokku	-599 698

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510700
Faks	+372 6510701
E-posti aadress	breveconsult@oma.ee