

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.12.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Business Real Estate Leman OÜ

registrikood: 14621728

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

e-posti aadress: brel@brel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkonnad

Business Real Estate Leman OÜ asutati 2018. aasta detsembrikuus ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara üürile andmine. Ettevõttele kuulub kinnisvara Kiievis, mis oli võetud arvesse mitterahalise sissemaksena osakapitali. Kinnisvara renditulu on ettevõtte peamine tuluallikas.

30 mail 2019 registreeriti esindus Ukrainas.

2019. aasta oli ettevõtte jaoks väga edukas, ettevõtte müügitulu oli 534 tuhat eurot ja puhaskasum 464 tuhat eurot.

Personal

Aasta algusest kuni juulini juhatus koosnes 3 liikmest, alates augustist 2 liikmest. 2019.a juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 39 tuhat euro.

Arengusuunad järgnevas majandusaastaks

Business Real Estate Leman OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal ja tegutseda kasumlikult. Plaanide hulka kuulub suurel määral müügi kasvatamine Ukrainas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	06.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	457 773	0	
Nõuded ja ettemaksed	32 009	2 500	2
Kokku käibevarad	489 782	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	145 000	0	3
Kokku põhivarad	145 000	0	
Kokku varad	634 782	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 123	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	20 123	0	
Kokku kohustised	20 123	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	150 000	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	464 659	0	
Kokku omakapital	614 659	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	634 782	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.12.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	534 049	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 714	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 878	
Tööjõukulud	-61 699	6
Muud ärikulud	-1 146	
Ärikasum (kahjum)	424 612	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	48 216	
Intressitulud	603	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	473 431	
Tulumaks	-8 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	464 659	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

31.12.2019 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud Business Real Estate Leman OÜ koos Ukrainas asuva esindusega.

Aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandusaasta algas 6. detsembril 2018 ja lõppes 31. detsembril 2019.

Ettevõtte arvestus- ja aruandlusvaluuta on euro. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud kriteeriumitele klassifitseerub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Käesoleva aruande näol on tegemist väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes tegevuskuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 120 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda ajandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestatakse varaobjekti hinnangulise kasuliku eluea jooksul lineaarselt. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara raamatupidamislik jääkväärtus võrdub tema lõppväärtusega. Vara lõppväärtus põhineb nende hinnangulisel realiseerimisväärtusel kasuliku eluea lõpus. Allpool on esitatud kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead aastates.

Maa kasulik eluiga on piiramatult.

Kinnisvarainvesteeringud - 18-50 aastat

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada

dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Ukraina tulumaksumäär on 18%.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Business Real Estate Leman OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	163	163
Ostjatelt laekumata arved	163	163
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 383	31 383
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	463	463
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 009	32 009
	06.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
06.12.2018	0
06.12.2018	0
Ostud ja parendused	147 500
Müügid	-2 500
31.12.2019	145 000

	06.12.2018 - 31.12.2019	06.12.2018 - 06.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	283 875	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 459	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	50 716	0

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	403	403
Võlad töövõtjatele	4 888	4 888
Maksuvõlad	11 802	11 802
Muud võlad	3 030	3 030
Muud viitvõlad	3 030	3 030
Kokku võlad ja ettemaksed	20 123	20 123

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	06.12.2018 - 31.12.2019	06.12.2018 - 06.12.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	263 875	0
Holland	80 187	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	344 062	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Hongkong	78 823	0
Ukraina	111 164	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	189 987	0
Kokku müügitulu	534 049	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	283 876	0
Maakleri teenus	250 173	0
Kokku müügitulu	534 049	0

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	06.12.2018 - 31.12.2019	06.12.2018 - 06.12.2018
Palgakulu	45 184	0
Sotsiaalmaksud	13 685	0
Kokku tööjõukulud	58 869	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		06.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 383	0	2 500	0

Laenud

06.12.2018 - 31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Home Real Estate Lemana OÜ	2 500	2 500	0%	EUR	
Complex Consult OÜ	9 500	9 500	2,5%	EUR	30.10.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	06.12.2018 - 31.12.2019		06.12.2018 - 06.12.2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 422	328 996	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	06.12.2018 - 31.12.2019	06.12.2018 - 06.12.2018

Arvestatud tasu	38 704	0
-----------------	--------	---

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2020

Business Real Estate Lemn OÜ (registrikood: 14621728) 06.12.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEXANDRU KRIJANOVSKI	Juhatuse liige	03.03.2020
Resolutsioon:	kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	464 659
Kokku	464 659
Jaotamine	
Dividendideks	360 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	104 659
Kokku	464 659

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	464 659
Kokku	464 659
Jaotamine	
Dividendideks	360 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	104 659
Kokku	464 659

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	283876	53.16%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	250173	46.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alexandru Krijanovski	38306150207	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	150000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	brel@brel.ee