

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Business Real Estate Lemn OÜ

registrikood: 14621728

tänavatalu nimi, Rotermanni tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10133

e-posti aadress: brel@brel.ee

veebilehe aadress: <https://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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Tulumaks	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkonnad

Business Real Estate Leman OÜ asutati 2018. aasta detsembrikuus ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara üürile andmine. Ettevõttele kuulub kinnisvara Odessas, mis oli võetud arvesse mitterahalise sissemaksena osakapitali. Kinnisvara renditulu on ettevõtte peamine tuluallikas.
30 mail 2019 registreeriti esindus Ukrainas.

2020. aasta oli ettevõtte jaoks väga edukas, ettevõtte müügitulu oli 834,9 tuhat eurot ja puhaskasum 637 tuhat eurot.

Personal

Juhatus koosnes 2 liikmest. 2020.a juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 60,5 tuhat euro.

Arengusuunad järgnevals majandusaastaks

2020. alguses ilmnenu koroonaviiruse puhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel juhatus hindab, et koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang ei mõjutanud oluliselt ettevõtte majandustegevuse finantsnäitajatele.

Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks anda kvantitatiivset hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele.

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	869 311	457 773	
Nõuded ja ettemaksed	45 935	32 009	2
Kokku käibevarad	915 246	489 782	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	123 000	145 000	4
Kokku põhivarad	123 000	145 000	
Kokku varad	1 038 246	634 782	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	146 282	20 123	5
Kokku lühiajalised kohustised	146 282	20 123	
Kokku kohustised	146 282	20 123	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	150 000	150 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 659	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	637 305	464 659	
Kokku omakapital	891 964	614 659	
Kokku kohustised ja omakapital	1 038 246	634 782	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	834 963	534 049	6
Muud äritulud	976 933	48 216	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-883 357	-14 714	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 799	-31 878	
Tööjõukulud	-102 498	-61 699	8
Muud ärikulud	-440	-1 146	
Ärikasum (kahjum)	794 802	472 828	
Intressitulud	25 104	603	
Muud finantstulud ja -kulud	-35 594	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	784 312	473 431	
Tulumaks	-147 007	-8 772	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	637 305	464 659	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

31.12.2020 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 01. jaanuaril 2020 ja lõppes 31. detsembril 2020.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvatakse varaobjekti hinnangulise kasuliku eluea jooksul lineaarselt. Amortisatsiooni arvutamist 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 742	20 742	3
Muud nõuded	25 000	25 000	
Viitlaekumised	25 000	25 000	
Muud lühiajalised nõuded	193	193	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 935	45 935	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	1 102	0	1 087
Sotsiaalmaks	0	1 855	0	1 830
Kohustuslik kogumispension	0	101	0	100
Töötuskindlustusmaksed	0	19	0	13
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 431	128 472	169	8 772
Ettemaksukonto jääk	311		294	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 742	131 549	463	11 802

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	147 500
Müügid	-2 500
31.12.2019	145 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 000
Müügid	-54 000
31.12.2020	123 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	829 963	283 875
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-868 061	-12 459
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	998 933	50 716

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 937	5 937
Võlad töövõtjatele	4 994	4 994
Maksuvõlad	131 549	131 549
Muud võlad	3 802	3 802
Muud viitvõlad	3 802	3 802
Kokku võlad ja ettemaksed	146 282	146 282
	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 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	263 875
Holland	0	80 187
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	344 062
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Hongkong	0	78 823
Ukraina	834 963	111 164
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	834 963	189 987
Kokku müügitulu	834 963	534 049
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	829 963	283 876
Maakleri teenus	5 000	250 173
Kokku müügitulu	834 963	534 049

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	944 933	48 216
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 000	0
Kokku muud äritulud	976 933	48 216

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-79 126	-45 184
Sotsiaalmaksud	-23 372	-13 685
Kokku tööjõukulud	-102 498	-58 869
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019
	Maksustatav summa	Tulumaks	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	360 000	-81 228	
Eesti	360 000	-81 228	
Tulumaks aruandeaasta kasumilt		-65 779	-8 772
Muud riigid kui Eesti		-65 779	-8 772
Kokku	360 000	-147 007	-8 772

Lisa 10 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	0	248	31 383	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Home Real Estate Lemana OÜ	0	0
Complex Consult OÜ	0	0

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

	2020		2019	
	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	0	30 000	11 422	328 996

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	60 579	38 704

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2021

Business Real Estate Lemn OÜ (registrikood: 14621728) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEXANDRU KRIJANOVSKI	Juhatuse liige	24.03.2021
SERGEI GELLER	Juhatuse liige	24.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	637 305
Kokku	741 964
Jaotamine	
Dividendideks	450 000
Kokku	450 000

Osanik plaanib jaotada dividendideks summas 450 000 euro. Shareholder is going to distribute the amount of 450 000 euros.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	637 305
Kokku	741 964

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	829963	99.40%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	5000	0.60%	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
Veebilehe aadress	https://brel.ee