

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Bradex Invest

registrikood: 10988030

tänava/talu nimi, Liimi tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

telefon: +372 5014506

e-posti aadress: jyri@meediagrupi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Bradex Invest OÜ tegeleb kinnisvaratehingute, kinnisvara haldamise ja arendusega.

Äriühingu arengut iseloomustavad olulisemad näitajad:

	2020	2019
Müügitulu	26 107	26 716
Aruandeaasta puhaskasum	22 610	15 590
Osakapital	2 556	2 556
Bilansimaht	864 101	615 162

2020.aastal vähenes käive 609 eurot ja kasum suures 8 020 eurot.

Järgnevatel perioodidel plaanitakse suurendada käivet ja kasumit ning leida uusi kliente.

Finantssuhtarvud

Arvutamismetoodika	2020	2019
Käibe kasv (müügitulu2020-müügitulu2019/ müügitulu 2019	-0,02	-0,73
Kasumi kasv (kasum 2020-kasum2019)/kasum2019	0,51	-0,68

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	118 174	5 457	
Nõuded ja ettemaksed	139 233	3 011	2
Kokku käibevarad	257 407	8 468	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	606 695	606 694	4
Kokku põhivarad	606 695	606 694	
Kokku varad	864 102	615 162	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	315 000	86 801	5
Võlad ja ettemaksed	7 664	9 533	6
Kokku lühiajalised kohustised	322 664	96 334	
Kokku kohustised	322 664	96 334	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	516 016	500 426	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 610	15 590	
Kokku omakapital	541 438	518 828	
Kokku kohustised ja omakapital	864 102	615 162	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	26 107	26 716	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 428	-2 596	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 832	-5 932	
Muud ärikulud	-1 267	0	
Ärikasum (kahjum)	16 580	18 188	
Intressitulud	8 319	3	
Intressikulud	-2 289	-2 601	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 610	15 590	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 610	15 590	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard vastab IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid või meetodeid käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel ei ole muudetud.

Lähtutud on Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna nõuetest, mis on kohustuslikud aastaaruannetele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes väikeettevõtjale kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtete alusel.

OÜ Bradex Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (nt lühiajalised deposiidid ja osalused sellistes rahaturufondides, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Finantsinvesteeringud

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud aktsiatesse (välja arvatus osalused sidus- ja tütarettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse bilansis enamasti ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele.

Erandina kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil need aktsiad, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata.

Aksia õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse järgmisi meetodeid:

- börsil noteeritud aktsiate ümberhindamise aluseks võetakse aktsia sulgemishind bilansipäeval;
- börsil mittenoteeritud aktsiatele, mille emitendi kohta on olemas pikaajaline ning usaldusväärne finantsinfo, tuletatakse õiglane väärtus äriarvanduses kasutatava dividendide diskonteerimise meetodi alusel.

Võlakirjad

Pikaajalised investeeringud võlakirjadesse kajastatakse bilansis ümberhinnatuna õiglasele väärtusele, mis kehtis bilansipäeval.

Erandina kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil need võlakirjad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või mida hoitakse nende kustutustähtpäevani.

Börsil noteeritud võlakirja õiglase väärtuse aluseks võetakse selle sulgemishind bilansipäeval.

Börsil noteerimata ning kustutustähtpäevani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nende võlakirjade kohta tehakse perioodiliselt väärtuse teste. Kui ilmneb, et võlakirja kaetav väärtus on langenud alla bilansilise maksumuse, hinnatakse võlakirjad alla nende kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla

tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Allahindluse summa kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruande kirjel: Muud tegevuskulud.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul, kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse arvele soetusmaksumuses koos soetamisega seotud kuludega. Edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglases väärtuses.

Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud ärikulud või Muud äritulud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 650 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

Rendid

Renditehingut käsitatakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul kajastatakse kapitalirendina kõik lep- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;

- rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada.

Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

ingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

Rentide kajastamine, kui äriühing on rentnik

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- sidusettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolulistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 909	1 909
Ostjatelt laekumata arved	1 909	1 909
Muud nõuded	137 319	137 319
Laenunõuded	129 000	129 000
Intressinõuded	8 319	8 319
Ettemaksed	5	5
Tulevaste perioodide kulud	5	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 233	139 233
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 995	2 995
Ostjatelt laekumata arved	2 995	2 995
Muud nõuded	0	0
Ettemaksed	16	16
Tulevaste perioodide kulud	16	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 011	3 011

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Laenunõuded	129 000	129 000
Laen 1	109 000	109 000
Laen 2	20 000	20 000
Intressinõuded	8 319	8 319
Kokku muud nõuded	137 319	137 319
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Kokku muud nõuded	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	606 694
31.12.2019	606 694
Muud muutused	1
31.12.2020	606 695

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	206 107	26 716
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 154	8 461

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen nr. 1	315 000	315 000			0,0%	EURO	esmasel nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	315 000	315 000					
Laenukohustised kokku	315 000	315 000					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	86 801	86 801			2,5%	EURO	esmasel nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	86 801	86 801					
Laenukohustised kokku	86 801	86 801					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	929	929
Muud võlad	6 085	6 085
Muud viitvõlad	6 085	6 085
Saadud ettemaksed	650	650
Muud saadud ettemaksed	650	650
Kokku võlad ja ettemaksed	7 664	7 664
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	558	558
Muud võlad	8 325	8 325
Intressivõlad	2 601	2 601
Muud viitvõlad	5 724	5 724
Saadud ettemaksed	650	650
Muud saadud ettemaksed	650	650
Kokku võlad ja ettemaksed	9 533	9 533

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 107	26 716
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 107	26 716
Kokku müügitulu	26 107	26 716
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	26 107	26 716
Enda kinnisvara müük	0	0
Kokku müügitulu	26 107	26 716

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2020 aastal tasu makstud ei ole.

Lisa 9 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	117 227	321 085	0	95 126

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Laen 1	299 000	190 000				2,5%	EURO	esmasel nõudmisel
Laen 2			315 000			0,0%	EURO	esmasel nõudmisel
Laen 3				86 801	4 890	0,1%	EURO	esmasel nõudmisel

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	33 000	13 627	2,5%	EURO	esmasel nõudmisel
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tagastatud laenude intress		21 521			

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2021

Osaühing Bradex Invest (registrikood: 10988030) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI LAMESOO	Juhatuse liige	05.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	516 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 610
Kokku	538 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	538 626
Kokku	538 626

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	516 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 610
Kokku	538 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	538 626
Kokku	538 626

Aruandeaasta kasum suunatakse möödunud perioodide jaotamata kasumisse,

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26107	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jüri Lamesoo	35709270324	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5014506
E-posti aadress	jyri@meediagrupi.ee