

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Business Real Estate Leman OÜ

registrikood: 14621728

tänavatalu nimi, Rotermanni tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Tulumaks	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkonnad

Business Real Estate Leman OÜ asutati 2018. aastal ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara üürile andmine.

Kinnisvara renditulu on ettevõtte peamine tuluallikas. 2021. aasta oli ettevõtte jaoks väga edukas, ettevõtte müügitulu ületas 1 miljon eurot ja puhaskasum 900 tuhat eurot. Ettevõtte otsib aktiivselt investeerimisvõimalusi kinnisvarasse Euroopa Liidu liikmesriikides, peamiselt Hispaanias ja Eestis, ning plaanib laieneda Lõuna-Euroopasse, investeerides ja asutades tütaretevõtteid.

Juhatus

Juhatus koosnes 2 liikmest. 2021.a juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 62 301 eurot.

Arengusuunad järgnevas majandusaastaks

2021 aastaaruande koostamisel juhatus hindab, et koroonaviiruse COVID-19 levik ei mõjunud oluliselt ettevõtte majandustegevuse finantsnäitudele. Business Real Estate Leman OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal ja tegutseda kasumlikult. Plaanide hulka kuulub laienemine Hispaania turule ning täiendava ärikinnisvara soetamine Eestisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 260 823	869 311	
Nõuded ja ettemaksed	28 426	45 935	2
Kokku käibevarad	1 289 249	915 246	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	186 240	123 000	4
Kokku põhivarad	186 240	123 000	
Kokku varad	1 475 489	1 038 246	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	137 750	146 282	5
Kokku lühiajalised kohustised	137 750	146 282	
Kokku kohustised	137 750	146 282	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	150 000	150 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 563	104 659	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	904 176	637 305	
Kokku omakapital	1 337 739	891 964	
Kokku kohustised ja omakapital	1 475 489	1 038 246	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 053 875	834 963	6
Muud äritulud	181 242	976 933	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-141 291	-883 357	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 416	-30 799	
Tööjõukulud	-106 514	-102 498	8
Muud ärikulud	-83	-440	
Ärikasum (kahjum)	960 813	794 802	
Intressitulud	7 324	25 104	
Muud finantstulud ja -kulud	9 410	-35 594	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	977 547	784 312	
Tulumaks	-73 371	-147 007	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	904 176	637 305	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

31.12.2021 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 2021 ja lõppes 31. detsembril 2021.

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 investeringuid, 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.

Õiglasel 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 205	25 205	3
Ettemaksed	3 221	3 221	
Muud makstud ettemaksed	3 221	3 221	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 426	28 426	
	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	1 104	0	1 102
Sotsiaalmaks	0	1 855	0	1 855
Kohustuslik kogumispension	0	101	0	101
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	19
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 783	117 869	20 431	128 472
Ettemaksukonto jääk	422		311	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 205	120 934	20 742	131 549

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	145 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 000
Müügid	-54 000
31.12.2020	123 000
Ostud ja parendused	51 917
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	35 323
Müügid	-24 000
31.12.2021	186 240

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 053 875	829 963
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-142 033	-868 061
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	169 919	998 933

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 788	5 788	
Võlad töövõtjatele	6 352	6 352	
Maksuvõlad	120 934	120 934	3
Muud võlad	4 676	4 676	
Muud viitvõlad	4 676	4 676	
Kokku võlad ja ettemaksed	137 750	137 750	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 937	5 937	
Võlad töövõtjatele	4 994	4 994	
Maksuvõlad	131 549	131 549	3
Muud võlad	3 802	3 802	
Muud viitvõlad	3 802	3 802	
Kokku võlad ja ettemaksed	146 282	146 282	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	1 053 875	834 963
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	1 053 875	834 963
Kokku müügitulu	1 053 875	834 963
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 053 875	829 963
Maakleri teenus	0	5 000
Kokku müügitulu	1 053 875	834 963

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	145 919	944 933
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	34 114	32 000
Kasum valuutakursi muutustest	1 209	0
Kokku muud äritulud	181 242	976 933

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-82 282	-79 126
Sotsiaalmaksud	-24 232	-23 372
Kokku tööjõukulud	-106 514	-102 498
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	458 400	-38 356	360 000	-81 228
Eesti	458 400	-38 356	360 000	-81 228
Tulumaks aruandeaasta kasumilt		-35 015		-65 779
Muud riigid kui Eesti		-35 015		-65 779
Kokku	458 400	-73 371	360 000	-147 007

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	62 301	60 579

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2022

Business Real Estate Lemn OÜ (registrikood: 14621728) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GELLER	Juhatuse liige	22.02.2022
ALEXANDRU KRIJANOVSKI	Juhatuse liige	22.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	904 176
Kokku	1 187 739

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	904 176
Kokku	1 187 739
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Kokku	500 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1053875	100.00%	Jah

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