

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Business Real Estate Leman OÜ

registrikood: 14621728

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Siduri tn 3-43

postisihthnumber: 11313

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 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Tulumaks	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkonnad

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

Kinnisvara renditulu on ettevõtte peamine tuluallikas. 2023. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 435 722 eurot. Aruandeaasta lõpetati kasumis.

Ettevõtte otsib jätkuvalt investeerimisvõimalusi kinnisvarasse Eestis ja Euroopa Liidu liikmesriikides. Eelneval perioodil realiseerunud laienemisega Lõuna-Euroopasse jätkuvad kinnisvaraalased tegevused Hispaanias, kus tütarettevõtte kinnisvara arendustegevus jätkub ning plaanis on ka edasised täiendavad investeeringud. Ühe eesmärgina oli seatud ka tegevuse laiendamine Eestis, mis samuti realiseerus, Tallinnas oli soetatud uus äripind.

Aruandeperioodil oli juhtkonnale välja makstud tasu 103 769 eurot.

Arengusuunad järgnevas majandusaastaks

2023 aastaaruande koostamisel juhatus hindab, et Business Real Estate Lemana OÜ majandustegevuse finantsnäidud on stabiilsed ning ettevõtte saab tegevust edukalt jätkata. Business Real Estate Lemana OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal ja tegutseda kasumlikult. Plaanide hulka kuuluvad kinnisvara arendustegevused Eestis ja Hispaanias, täiendavate investeeringute tegemine ärikinnisvarasse, uute investeerimisvõimaluste otsimine Lõuna-Euroopas, potentsiaalselt Ungaris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	225 120	599 609	
Nõuded ja ettemaksed	719 877	698 584	2
Kokku käibevarad	944 997	1 298 193	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	1 382	
Kinnisvarainvesteeringud	286 593	172 258	4
Kokku põhivarad	286 593	173 640	
Kokku varad	1 231 590	1 471 833	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	97 910	108 271	5
Kokku lühiajalised kohustised	97 910	108 271	
Kokku kohustised	97 910	108 271	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	150 000	150 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	837 218	721 643	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 462	491 919	
Kokku omakapital	1 133 680	1 363 562	
Kokku kohustised ja omakapital	1 231 590	1 471 833	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	435 722	855 277	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-89 680	-82 875	
Mitmesugused tegevuskulud	-51 583	-59 310	
Tööjõukulud	-144 308	-143 706	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 500	0	
Muud ärikulud	-7 588	-58 686	
Ärikasum (kahjum)	140 063	510 700	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 118	0	
Intressitulud	66 546	40 094	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-27	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	207 727	550 767	
Tulumaks	-61 265	-58 848	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 462	491 919	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

31.12.2023 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 2023 ja lõppes 31. detsembril 2023.

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 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 882	16 882
Ostjatelt laekumata arved	16 882	16 882
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78 061	78 061
Laenunõuded	585 920	585 920
Muud nõuded	2 287	2 287
Intressinõuded	2 287	2 287
Ettemaksed	36 727	36 727
Muud makstud ettemaksed	36 727	36 727
Kokku nõuded ja ettemaksed	719 877	719 877
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 471	21 471
Laenunõuded	463 000	463 000
Muud nõuded	175 805	175 805
Intressinõuded	259	259
Viitlaekumised	175 546	175 546
Ettemaksed	6 968	6 968
Muud makstud ettemaksed	6 968	6 968
Muud ettemaksed	31 340	31 340
Kokku nõuded ja ettemaksed	698 584	698 584

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	173
Käibemaks	0	16	0	1 456
Üksikisiku tulumaks	0	2 290	0	1 471
Sotsiaalmaks	0	3 846	0	2 473
Kohustuslik kogumispension	0	204	0	137
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	5
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	124	20 396	21 259	84 224
Ettemaksukonto jääk	77 937		212	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	78 061	26 764	21 471	89 939

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	186 240
Muud muutused	-13 982
31.12.2022	172 258
Ostud ja parendused	120 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-718
Muud muutused	-4 947
31.12.2023	286 593

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	435 722	844 777
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-89 680	-86 626

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 963	5 963
Maksuvõlad	26 764	26 764
Muud võlad	65 183	65 183
Kokku võlad ja ettemaksed	97 910	97 910
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 099	6 099
Võlad töövõtjatele	7 886	7 886
Maksuvõlad	89 939	89 939
Muud võlad	4 099	4 099
Muud viitvõlad	4 099	4 099
Muud võlad	248	248
Kokku võlad ja ettemaksed	108 271	108 271

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 776	10 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 776	10 500
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	431 946	844 777
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	431 946	844 777
Kokku müügitulu	435 722	855 277
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	435 722	844 777
Maakleri teenus	0	10 500
Kokku müügitulu	435 722	855 277

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-114 914	-112 746
Sotsiaalmaksud	-29 394	-30 960
Kokku tööjõukulud	-144 308	-143 706
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	376 344	-61 265	466 096	-58 848
Eesti	376 344	-61 265	466 096	-58 848
Kokku	376 344	-61 265	466 096	-58 848

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	103 769	82 083

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

Business Real Estate Lemana OÜ (registrikood: 14621728) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GELLER	Juhatuses liige	12.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	837 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 462
Kokku	983 680
Jaotamine	
Kokku	983 680

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	837 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 462
Kokku	983 680
Jaotamine	
Kokku	983 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	435722	100.00%	Jah