

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ BREM Kinnisvarahoodus

registrikood: 10327044

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tulika tn 15

postisihthnumber: 10613

telefon: +372 6801335, +372 6801338

faks: +372 6801308

e-posti aadress: brem@brem.ee

veebilehe aadress: www.brem.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Olulised käibevara allahindlused	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Pooleli olevad kohtuvaidlused	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

TEGEVUSARUANNE

Osaühingu BREM Kinnisvarahooldus tegevusaladeks on kinnisvara, territooriumite, rajatiste ja ehitiste kui vallasvara haldamine, hooldamine ja arendamine ning selleks vajalike teenuste osutamine, ost-müük, vahendus, üürimine ja rentimine.

2023. aasta netokäive oli 4 342 283 eurot (2022. aastal 5 068 593 eurot).

Aruandeaasta keskmine töötajate arv ettevõttes oli 9 (2022. aastal 9). 2023. aastal juhatusele tasu ei makstud, töötajate tööjõukulud olid 254 789 eurot (2022. aastal 214 138 eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	4 342 283	5 068 593
Tulu kasv	-14,33%	33,22%
Puhaskasum (eurodes)	609	-47 115
Puhasrentaablus	0,014%	-0,93%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,305	0,416
ROA	0,015%	-1,286%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022) / müügitulu 2022 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Osaühing BREM Kinnisvarahooldus on kestvalt tegutsev ja jätkusuutlik ettevõtte.

Tallinnas, 18. juunil 2024.a

Risto Mägi

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 803	36 682	2
Nõuded ja ettemaksed	1 407 634	1 774 500	3
Kokku käibevarad	1 413 437	1 811 182	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 536 917	1 852 172	3
Materiaalsed põhivarad	366	501	
Kokku põhivarad	2 537 283	1 852 673	
Kokku varad	3 950 720	3 663 855	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 400 000	2 900 000	5
Võlad ja ettemaksed	1 240 860	1 454 604	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 640 860	4 354 604	
Kokku kohustised	4 640 860	4 354 604	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 000	500 000	7
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 191 069	-1 143 954	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	609	-47 115	
Kokku omakapital	-690 140	-690 749	
Kokku kohustised ja omakapital	3 950 720	3 663 855	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 342 283	5 068 593	8
Muud äritulud	27 236	21 498	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 691 606	-4 662 926	10
Mitmesugused tegevuskulud	-51 711	-55 290	11
Tööjõukulud	-254 789	-214 138	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-134	-247	
Olulised käibevara allahindlused	-122 888	0	13
Muud ärikulud	-3 519	-718	
Ärikasum (kahjum)	244 872	156 772	
Intressikulud	-244 558	-203 959	14
Muud finantstulud ja -kulud	295	72	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	609	-47 115	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	609	-47 115	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ BREM Kinnisvarahoidlus 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

OÜ BREM Kinnisvarahoidlus on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurst on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Remondirahade arvestus

Remondiraha määramine arvetele on raha kogumine teatud tööde teostamiseks.

Remondikuludeks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist.

Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Remondirahade arvel tehtavad kulud näidatakse koos käibemaksu mittetagastatava osaga.

Raamatupidamisarvestuses kajastatakse määramine lühiajalise kohustusena. Tulud kajastatakse tööde tegemisel vastavalt tehtud kuludele.

Elamu valitsemise üleminekul korteriühistule kajastatakse haldamise ja majandamise üleandmise aktis remondirahade seis. Kui allakirjutatud kokkuleppes toodud remondifondi jäägid ei vasta raamatupidamises kajastatule, tuleb vastavalt korrigeerida tulusid ja/või kulusid.

Tagatisraha

Lepingu sõlmimisel kannab iga äriklient BREM Kinnisvarahoodus OÜ arvele tagatisraha kahe kuu kommunaalmaksete ja hooldustasu ulatuses, mis lepingu lõppemisel makstakse kliendile tagasi või tasaarveldatakse viimaste arvetega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	665	314
Arvelduskonto	5 138	36 368
Kokku raha	5 803	36 682

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	681 435	681 435	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	681 435	681 435	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 200	2 200	0	0	4
Hallatavate elamute remondirahade nõuded	3 052 971	516 054	2 536 917	0	
Üleantud elamute remondirahade nõuded	181 050	181 050	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	26 895	26 895	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 944 551	1 407 634	2 536 917	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	702 952	702 952	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	702 952	702 952	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 204	2 204	0	0	4
Hallatavate elamute remondirahade nõuded	2 601 072	748 900	1 852 172	0	
Üleantud elamute remondirahade nõuded	289 826	289 826	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	30 618	30 618	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 626 672	1 774 500	1 852 172	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 200	27 883	2 200	10 300
Üksikisiku tulumaks	0	5 383	0	4 782
Sotsiaalmaks	0	9 793	0	9 573
Kohustuslik kogumispension	0	132	0	130
Töötuskindlustusmaksed	0	701	0	687
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	24	0	153
Ettemaksukonto jääk	0		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 200	43 916	2 204	25 625

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	3 400 000	3 400 000			8	EUR	31.12.2024	14
Lühiajalised laenud kokku	3 400 000	3 400 000						
Laenukohustised kokku	3 400 000	3 400 000						
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
BREM Kinnisvarahaldus OÜ	2 900 000	2 900 000			6	EUR	31.12.2023	14
Lühiajalised laenud kokku	2 900 000	2 900 000						
Laenukohustised kokku	2 900 000	2 900 000						

Seotud osapoolelt saadud laen on ilma tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	501 581	501 581	0	0	
Võlad töövõtjatele	46 729	46 729	0	0	
Maksuvõlad	43 916	43 916	0	0	4
Saadud ettemaksed	14 925	14 925	0	0	
Üleantud elamute remondirahade kohustus	3 702	3 702	0	0	
Tagatisrahad	601 059	601 059	0	0	
Rendivõlg majaomanikele	11 893	11 893	0	0	
Muud mitmesugused võlad	17 055	17 055	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 240 860	1 240 860	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	780 712	780 712	0	0	
Võlad töövõtjatele	37 888	37 888	0	0	
Maksuvõlad	25 625	25 625	0	0	4
Saadud ettemaksed	14 925	14 925	0	0	
Üleantud elamute remondirahade kohustus	3 705	3 705	0	0	
Tagatisrahad	563 778	563 778	0	0	
Rendivõlg majaomanikele	11 413	11 413	0	0	
Muud mitmesugused võlad	16 558	16 558	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 454 604	1 454 604	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	500 000	500 000
Osade arv (tk)	2	3
Seisuga 31.12.2023 on ettevõtteks kaks osa nimiväärtustega 400 000 eurot ja 100 000 eurot. 31.12.2022 on ettevõtteks kolm osa nimiväärtustega 200000 eurot, 200000 eurot ja 100000 eurot. Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 ettevõtteks vaba omakapital puudus.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 342 283	5 068 593
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 342 283	5 068 593
Kokku müügitulu	4 342 283	5 068 593
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	462 881	193 475
Vahendustasu	204 861	269 618
Hoonehalduse abitegevused	397 741	383 068
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	982 526	959 698
Kommunaalteenused	2 205 567	3 181 467
Puhastusteenus	78 428	79 217
Muu tegevus	10 279	2 050
Kokku müügitulu	4 342 283	5 068 593

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	27 236	21 355
Muud	0	143
Kokku muud äritulud	27 236	21 498

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	60 753	68 170
Energia	1 525 383	2 541 147
Elektrienergia	1 031 578	1 800 800
Soojusenergia	493 805	740 347
Veevarustusteenused	113 062	104 872
Alltöövõtutööd	624 594	660 247
Elamute hooldus ja heakord	1 115 781	961 830
Kindlustus	37 745	17 031
Prügivedu	71 205	56 721
Muud	143 083	252 908
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 691 606	4 662 926

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	9 448	6 598
Mitmesugused bürookulud	6 835	5 471
Riiklikud ja kohalikud maksud	66	109
Juriidilised teenused	2 167	273
Auditeerimis- ja konsultatsioonikulud	3 500	2 000
Sidekulud	2 706	2 116
Riigilõiv	130	130
Arvutite ja tarkvara hooldus	4 643	6 735
Raamatupidamisteenus	0	9 000
Muud	22 216	22 858
Kokku mitmesugused tegevuskulud	51 711	55 290

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	187 645	156 623
Sotsiaalmaksud	67 143	57 515
Kokku tööjõukulud	254 788	214 138
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 13 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

	2023	2022
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	122 888	0
Kokku olulised käibevara allahindlused	122 888	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 896	1 685
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 218	66 957

Kokku nõuded ja ettemaksed	109 114	68 642
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 900 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 400 000	0
Kokku laenukohustised	3 400 000	2 900 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 417	225 387
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	653	653
Kokku võlad ja ettemaksed	123 070	226 040

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 200 000	700 000	2 900 000	203 940
Kokku laenukohustised	2 200 000	700 000	2 900 000	203 940

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 900 000	500 000	3 400 000	0	244 558
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 400 000	0	3 400 000	0
Kokku laenukohustised	2 900 000	3 900 000	3 400 000	3 400 000	244 558

MÜÜDUD	2023	2022
	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 521	75 177
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	235 376	298 110
Kokku müüdnud	408 897	373 287

OSTETUD	2023	2022
	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	887 795	796 657
Kokku ostetud	887 795	796 657

Lisa 15 Pooleli olevad kohtuvaidlused

Vaidlusaluseid kohtuvaidlusi on summas 48333 eurot. Juhtkonna hinnangul hagid ettevõtte tegevusele mõju ei avalda, sest kohtuvaidlused on algatatud aegunud sündmuste suhtes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

OÜ BREM Kinnisvarahoidlus (registrikood: 10327044) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO MÄGI	Juhatuse liige	03.10.2024
Resolutsioon:	kinnitan	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ BREM Kinnisvarahooldus osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ BREM Kinnisvarahooldus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2023 on ettevõtte bilansis kajastatud nõuded ja ettemaksed summas 3 944 tuh. eurot, millest meie hinnangul on 288 tuh. eurot ebatõenäoliselt laekuvad ja tuleks alla hinnata. Kuna nõuded olid ebatõenäoliselt laekuvad juba eelnevatel perioodidel, siis peaks eelmiste perioodide kahjum olema 208 tuh. euro võrra suurem. Ettevõtte varad ja omakapital peaksid olema sama summa võrra väiksemad. Meie eelmise aasta aruanne oli modifitseeritud samadel asjaoludel.

Võttes arvesse eelmises lõigus toodud asjaolu, on ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2023 negatiivne summas 978 tuh. eurot ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 3 227 tuh. eurot. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi ettevõtte olla suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aastaaruanne ei avalikusta nimetatud fakti.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Vastavalt eespool osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude tõttu, oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samadel põhjustel oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus,

kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

08. oktoober 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BREM Kinnisvarahoodus (registrikood: 10327044) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	08.10.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 191 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	609
Kokku	-1 190 460
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 190 460
Kokku	-1 190 460

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 191 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	609
Kokku	-1 190 460
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 190 460
Kokku	-1 190 460

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	4342283	100.00%	Jah