

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ BREM Kinnisvarahoodus

registrikood: 10327044

tänava/talu nimi, Tulika 15/17

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10613

telefon: +372 6442653, +372 6801335

faks: +372 6801308, +372 6418069

e-posti aadress: brem@brem.ee

veebilehe aadress: www.brem.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Äriühing on registrisse kantud 19.11.1997. aastal olles käesoleval ajal Tallinna suurima turuosaga kinnisvara ja hoonete haldamise ja hooldusega tegelev ettevõtte.

2001. aasta maikuust kuni 2003. aasta septembrikuuni oli AS BREM Haldus eraõiguslik äriettevõtte, kelle 100% aktsiaid kuulus AS Baltic Real Estate Management. Peale aktsiaseltsi ümberkujundamist osaühinguks on ettevõtte ärinimi OÜ BREM Kinnisvaraholdus, kelle osa nimiväärtusega 3 196 eurot kuulus 100% AS Baltic Real Estate Management.

OÜ BREM Kinnisvaraholdus omas kuni 01.01.2004.a. 100% kuue sama tegevusalaga tütarfirma osasid, millest viis ühinesid vastavalt ühinemislepingule (kuues tütarfirma müüdnud).

Alates 31.12.2004.a kuulub ettevõtte osa nimiväärtusega 3 196 eurot 100% SIA Baltic Real Estate Management (Läti Vabariik).

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

Äritegevuse uuteks suundadeks on jätkuvalt äripindade haldus.

Osaühingu investeringud aruandeaastal olid ja on jätkuvalt ka 2011. aastal suunatud äritegevuse uutele suundadele ja teenuste kvaliteedi kasvatamisele.

2011. aastal muutus tulemuslikumaks töö võlglastega, mis on küll äriühingule suuri kulutusi kaasatoov, kuid mis peab tagama suure ja pikaajalise debitoorse võlgnevuse pideva vähenemise.

Finantsolukorra ja maksedistsipliini parandamiseks BREM Kinnisvaraholdus OÜgu juhtkond otsustas võtta laenu. Seisuga 31.12.11 laenude jääk on 880 000 eurot.

Remonditööde teostamiseks on võetud pikaajalised laenud. Laenulepingud on sõlmitud korteriühisuste, kelle valitsejaks või vahendajaks on OÜ BREM Kinnisvaraholdus ja AS SEB Panga (2 lepingud) ning AS Swedbanka (6 lepingud) vahel. OÜ BREM Kinnisvaraholdus esindab laenusaaajat lepingu sõlmimisel Laenusaaajate üldkoosoleku otsuse alusel. Hoonete renoveerimiseks võetud laenu käendab Krediidi ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus KredEx. Laenusumma bilansist välja tõstetud, seoses sellega, et OÜ BREM Kinnisvaraholdus on valitseja või vahendaja (lisa 11).

Aruandeaasta keskmine töötajate arv ettevõttes oli 12,6 (2010.aastal – 20).

2011. aastal olid juhatuse liikme tasud 5 752 eurot (2010.aastal 10 334 eurot), töötajate tööjõukulud olid 153 914 eurot (2010. aastal 240 769 eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (kroonides)	2 669 226	3 499 599
Tulu kasv	-23,7%	-19,2%
Puhaskasum (kroonides)	206 977	122 138
Brutokasumi määr %	7,8%	3,5%
Kasumi kasv	69,4%	-7,54%
Puhasrentaablus	7,8%	3,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,27	1,15
ROA	6,9%	3,68%
ROE	32,4%	28,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 418	278 342	2
Nõuded ja ettemaksed	2 996 066	3 038 018	3
Kokku käibevara	3 004 484	3 316 360	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	613	1 459	5
Kokku põhivara	613	1 459	
Kokku varad	3 005 097	3 317 819	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	880 000	650 000	7
Võlad ja ettemaksed	1 486 953	2 236 652	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 366 953	2 886 652	
Kokku kohustused	2 366 953	2 886 652	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	10
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	427 651	305 513	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 977	122 138	
Kokku omakapital	638 144	431 167	
Kokku kohustused ja omakapital	3 005 097	3 317 819	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 669 226	3 499 599	11
Muud äritulud	283 932	139 145	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 354 513	-2 888 906	13
Mitmesugused tegevuskulud	-92 803	-210 468	
Tööjõukulud	-161 644	-254 514	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-846	-1 656	5
Muud ärikulud	-39 439	-135 141	15
Ärikasum (kahjum)	303 913	148 059	
Finantstulud ja -kulud	-96 936	-25 921	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	206 977	122 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 977	122 138	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	303 913	148 059
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	846	1 656
Kokku korrigeerimised	846	1 656
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	42 824	-82 308
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-750 571	-381 059
Makstud intressid	-97 048	-26 051
Kokku rahavood äritegevusest	-500 036	-339 703
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	112	130
Kokku rahavood investeerimistegevusest	112	130
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	851 000	650 000
Saadud laenude tagasimaksed	-621 000	0
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-38 152
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	230 000	611 848
Kokku rahavood	-269 924	272 275
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	278 342	6 067
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-269 924	272 275
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 418	278 342

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 196	320	305 513	309 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)			122 138	122 138
31.12.2010	3 196	320	427 651	431 167
Aruandeaasta kasum (kahjum)			206 977	206 977
31.12.2011	3 196	320	634 628	638 144

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ BREM Kinnisvarahoodus 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 soetusmaksumus (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 laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Väikestes kogustes ja kohe kasutusele võetavad materjalid ning kaubad kantakse kuluks nende soetamise momendil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuliseeritud 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 varaobjektid

tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masina ja seadmed	5
Arvutustehnika	3,3
Kontorimööbel	5
Tööriistad ja inventar	3-5

Finantskohustused

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 8.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 kajastatuga, tuleb vastavalt korrigeerida tulusid ja/või kulusid.

Tagatisraha

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	54	1 764
Arvelduskontod	8 364	276 578
Kokku raha	8 418	278 342

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 150 106	2 268 476	
Ostjatelt laekumata arved	2 150 106	2 268 476	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 634	9 762	4
Muud nõuded	827 900	756 758	
Hallatavate elamute remondirahade nõuded	111 079	89 245	
Üleantud elamute remondirahade nõuded	543 797	539 956	
Muud lühiajalised nõuded	93 483	115 147	
Hallatavate üripindade remondirahade nõuded	79 541	12 410	
Ettemaksed	7 426	3 023	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 996 066	3 038 019	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 634	8 958	9 762	44 019
Üksikisiku tulumaks		1 571		8 912
Erisoodustuse tulumaks		0		1 094
Sotsiaalmaks		2 893		16 201
Kohustuslik kogumispension		78		266
Töötuskindlustusmaksed		340		1 857
Maamaks		0		2 424
Intress		0		5 369
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 634	13 840	9 762	80 142

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	24 214	50 848	75 062
Akumuleeritud kulum	-21 996	-49 951	-71 947
Jääkmaksumus	2 218	897	3 115
Amortisatsioonikulu	-1 380	-276	-1 656
31.12.2010			
Soetusmaksumus	24 214	50 848	75 062
Akumuleeritud kulum	-23 376	-50 227	-73 603
Jääkmaksumus	838	621	1 459
Amortisatsioonikulu	-570	-276	-846
31.12.2011			
Soetusmaksumus	24 214	50 848	75 062
Akumuleeritud kulum	-23 946	-50 503	-74 449
Jääkmaksumus	268	345	613

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	180	2 497
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	361	361

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Esmar AS	480 000	480 000			10	31.12.2012
Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	400 000	400 000			6	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	880 000	880 000				
Laenukohustused kokku	880 000	880 000				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Esmar AS	650 000	650 000			10	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	650 000	650 000				
Laenukohustused kokku	650 000	650 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	659 827	1 288 774
Võlad töövõtjatele	26 006	32 517
Maksuvõlad	13 840	80 142
Muud võlad	717 835	668 669
Intressivõlad	4 693	4 693
Remondirahade kohustus	210 407	246 060
Üleantud elamute remondirahade kohustus	204 233	162 463
Muud mitmesugused võlad	31 855	24 914
Tagatisrahad	207 208	168 847
Muu kohustus	26 908	26 908
Üürivõlg maja omanikele	32 531	34 784
Saadud ettemaksed	69 445	66 549
Kokku võlad ja ettemaksed	1 486 953	2 136 651

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	501 356	337 844
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	133 272	89 807
Muud	0	1 372
1SG Ehitus OÜ	0	13 023
Kokku tingimuslikud kohustused	634 628	442 046
Tingimuslikud varad		
Nõuded üürnukute vastu	0	13 479
Kokku tingimuslikud varad	0	13 479

Remonditööde teostamiseks on korteriühistute poolt võetud pikaajalised laenud. Kõik laenulepingud ühelt poolt kirjutas alla OÜ Brem Kinnisvarahoidluse juhatuse liige kui korteriühistu esindaja ja teiselt poolt panga esindaja. Brem Kinnisvarahoidlus OÜ esindab laenusaaajat lepingu sõlmimisel laenusaaajate üldkoosoleku otsuste alusel. Hoonete renoveerimiseks võetud laenu käendab Krediidi ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus Kredex. Laenusumma on bilansist välja tõstetud. Seisuga 31.12.2011 hoonete renoveerimiseks võetud laenude jääk noodustab 417 931 eurot (31.12.2010 670 470 eurot).

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1
OÜ BREM Kinnisvarahoidlus osakapital nimiväärtusega 3 196 eurot kuulub alates 31.12.2004.a. 100% SIA Baltic Real Estate Management`ile (Läti Vabariik).		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 669 226	3 499 599
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 669 226	3 499 599
Kokku müügitulu	2 669 226	3 499 599
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hooldustasud lepingu alusel	1 417 909	1 930 450
Kommunaalteenused	1 251 317	1 569 149
Kokku müügitulu	2 669 226	3 499 599

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Saadud viivised	17 267	31 576
Kahju hüvitamine	0	8 130
Laenude tagasimaksete sissenõudmine	0	4 430
Ebatõenäolised kohustused	265 227	94 166
Muud	1 438	843
Kokku muud äritulud	283 932	139 145

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	340 671	314 222
Energia	621 887	868 524
Elektrienergia	546 176	626 812
Soojusenergia	75 711	241 712
Alltöövõtutööd	129 015	205 855
Vesi ja kanalisatsioon	268 990	454 937
Elamute heakord	434 512	551 315
Elamute hooldus	559 438	494 053
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 354 513	2 888 906

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	119 594	184 129
Sotsiaalmaksud	42 050	70 384
Kokku tööjõukulud	161 644	254 513
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	13	20

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 354	85 288
Maksuviivised	15	18 963
Trahvid	2 274	14 319
Valuuta kurssi muutus	0	36
Muud	21 796	16 535
Kokku muud ärikulud	39 439	135 141

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	112	129
Intressitulu hoiustelt	112	129
Intressikulud	-97 048	-26 050
Muud intressikulud	-97 048	-26 050
Kokku finantstulud ja -kulud	-96 936	-25 921

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	SIA Baltic Real Estate Management
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Läti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		2 580		3 014
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 703	1 203 211	44 777	124 584

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	26 659		34 098	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	972 828	261 272	1 203 992	347 695

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	5 752	10 334

Aruande digitaalallkirjad

OÜ BREM Kinnisvarahoidlus (registrikood: 10327044) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO MÄGI	Juhatuse liige	12.07.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ BREM Kinnisvarahoodus osanikule

Oleme auditeerinud OÜ BREM Kinnisvarahoodus (edaspidi - Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie vastupidisele auditiarvamusele.

Vastupidise arvamuse alus

1. Bilansis seisuga 31.12.2011 kirjel „Nõuded ja ettemaksed“ on kajastatud nõudeid summas 2 108 tuhat eurot, mis moodustab bilansimahust 70,1% ning mille võimaliku laekumise kohta me ei saanud auditi käigus piisavalt tõendusmaterjali ning meie hinnangul on tegemist ebatõenäoliselt laekuvate ja lootusetute nõuetega ning antud nõuded on laekumata ka käesoleva audiitori aruande väljastamise ajaks.
2. Ettevõtte on sõlminud kokkuleppe, mille alusel loobuti nõudest ja võeti üle kohustus tasuda kolmandatele osapooltele. Sõlmitud kokkuleppe alusel ei ole raamatupidamises tehinguid kajastatud. Meie hinnangul tuleks kajastada nõue summas 30 tuhat eurot kuludes ja kajastada bilansis kohustus summas 84 tuhat eurot, tehingute kajastamise tulemusena väheneks antud perioodi tulek ja omakapital summas 114 tuhat eurot.
3. Juhtkond ei ole raamatupidamise aruande koostamise käigus viinud läbi piisavalt protseduure kinnitamaks aruandes kajastatud remondifondi nõudeid summas 655 tuh.€ ja kohustusi summas 415 tuh.€. Auditi käigus me ei saanud ka teiste protseduuridega kindlust antud nõuete ja kohutuste summade õigsuse osas. Antud asjaolu tõttu ei suutnud me kindlaks teha, kas oleks võidud pidada vajalikuks mis tahes muudatusi seoses kajastatud või kajastamata remondifondi nõuete ja kohustustega hallatavate ja lahkunud korteriühistute osas.
4. Juhul kui Ettevõtte juhtkond oleks nõudeid ostjate vastu hinnanud ebatõenäoliselt laekuvateks ja lootusetuteks nõueteks ning kajastanud sõlmitud kokkuleppe alusel raamatupidamises tehingu, väheneks bilansis käibevara 2 138 tuhat eurot ja kohustused suureneksid summas 84 tuhat eurot ning omakapital väheneks summas 2 222 tuhat eurot seisuga 31.12.2011 a. Peale nõuete allahindlust ja sõlmitud kokkuleppe kajastamist oleks Ettevõtte lühiajalised kohustused bilansis seisuga 31.12.2011 summas 2 451 tuhat eurot ning käibevara summas 866 tuhat eurot ning ettevõtte omakapital negatiivne summas 1 584 tuhat eurot, mis ei vastaks Äriseadustikus sätestatud nõuetele. Auditi käigus ei saanud me selgitust, mis on juhtkonna plaan Ettevõtte maksevõime parandamiseks ning omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustikus sätestatud kapitalinõudega. Raamatupidamise aruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtudes. Meie hinnangul sõltub Ettevõtte jätkuvus omanike toetusest. Juhul kui Ettevõtte on sunnitud alustama lähima 12 kuu jooksul ettevõtte lõpetamist, tuleb järgida RTJ13 „Likvideerimis- ja lõpparuanded“ nõudeid.

Vastupidine aramus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alused“ kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt OÜ BREM Kinnisvarahoodus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Eva Veinberg
Vandeaudiitor nr 193
Grant Thornton Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6A, 10151 Tallinn
12.juuli 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BREM Kinnisvarahoodus (registrikood: 10327044) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	12.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	427 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 977
Kokku	634 628

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	2669226	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SIA Baltic Real Estate Management	44103003143	Riia, Läti	50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6801335
Telefon	+372 6442653
Faks	+372 6418069
Faks	+372 6801308
E-posti aadress	brem@brem.ee
Veebilehe aadress	www.brem.ee