

Majandusaasta aruanne

OÜ BREM KINNISVARAHOOLDUS

368813
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

16 -07- 2009

Silvi Kaarest

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10327044
Aadress: Tulika 15/17, Tallinn 10613
Telefon: 6 801 335
Faks: 6 801 308
Elektronpost brem@brem.ee
Interneti kodulehekülg www.brem.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist].....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Maksud	13
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 5 Kasutusrent.....	14
Lisa 6 Laenukohustused.....	15
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Osakapital	16
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	16
Lisa 11 Bilansivälised kohustused	17
Lisa 12 Tingimuslikud nõuded ja kohustused.....	18
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused	19
Lisa 15 Kaubad, toore ja materjal	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
Audiitori järeldusotsus.....	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	22
ARUANDEAASTA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK-le.....	23

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 osäühinguks on ettevõtte ärinimi OÜ BREM Kinnisvarahoidlus, kelle osa nimiväärtusega 50 000 krooni kuulus 100% AS Baltic Real Estate Management.

OÜ BREM Kinnisvarahoidlus 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 50 000 krooni 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.

2008. aasta netokäive oli 86 191 679 krooni, võrreldes 2007. aastaga käibe kasv 6 861 577 krooni.

Äritegevuse uuteks suundadeks on jätkuvalt äripindade haldus, haljastus-, heakorrastus-, puhastus- ja eritööd.

Osaühingu investeeringud aruandeaastal olid ja on jätkuvalt ka 2009. aastal suunatud äritegevuse uutele suundadele ja teenuste kvaliteedi kasvatamisele.

2008. aastal muutus tulemuslikumaks töö võlglastega, mis on küll äriühingule suuri kulutusi kaasatoov, kuid mis peab tagama suure ja pikaajalise debitoorse võlgnevuse pideva vähenemise.

Remonditööde teostamiseks on võetud pikaajalised laenud seisuga 31.12.08 summas 17 626 834 krooni.

Laenulepingud on sõlmitud korteriühisuste, kelle valitsejaks või vahendajaks on OÜ BREM Kinnisvarahoidlus ja AS SEB Ühispana (6 lepingud) ning AS Hansapanga (16 lepingud) vahel. OÜ BREM Kinnisvarahoidlus esindab laenusaaajat lepingu sõlmimisel Laenusaaajate üldkoosoleku otsuse alusel. Hoonete renoveerimiseks võetud laenu käendab Krediidid ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus KredEx. Laenusumma bilansist välja tõstetud, seoses sellega, et OÜ BREM Kinnisvarahoidlus on valitseja või vahendaja (lisa 11).

Aruandeaasta keskmine töötajate arv ettevõttes oli 314.

2008. aastal olid juhatuse liikme tasud 0 krooni, töötajate tasu üldsummas 20 121 751 krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (kroonides)	86 191 679	79 330 102
Tulu kasv	8,6 %	11,4%
Brutokasumi määr %	1,0 %	2,3%
Puhaskasum (kroonides)	819 363	1 793 026

Kasumi kasv	-54,30 %	486,32 %
Puhasrentaablus	1,0 %	2,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,06	1,04
ROA	1,75%	3,9 %
ROE	29,6 %	92,0 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007)/ müügitulu 2007 * 100

Brutokasumi määr (%) = brutokasum/ müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007)/ puhaskasum 2007 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Tallinnas, 30 juuni 2009.a

Janek Merilainen

Juhatuse liige

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ BREM Kinnisvaraholdus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

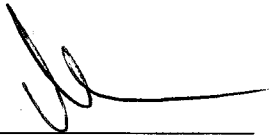
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2009.a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ BREM Kinnisvaraholdus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30.juuni 2009.a



Juhatus liige
Janek Merilainen

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	1	160 002	35 624
Nõuded ja ettemaksed	2,3	48 535 161	46 329 288
Käibevara kokku		48 695 163	46 364 912
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4	120 193	184 136
Põhivara kokku		120 193	184 136
AKTIVA (VARAD) KOKKU		48 815 356	46 549 048
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	2 997 629	4 918 560
Võlad ja ettemaksed	3,7	43 049 452	39 681 578
Lühiajalised kohustused kokku		46 047 081	44 600 138
OMAKAPITAL			
Osakapital	8	50 000	50 000
Kohustuslik reservkapital		5 000	5 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 893 912	100 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)		819 363	1 793 026
OMAKAPITAL KOKKU		2 768 275	1 948 910
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		48 815 356	46 549 048

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09.07-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	86 191 679	79 330 102
Muud äritulud	10	1 360 188	1 691 165
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	-53 266 151	-44 375 588
Mitmesugused tegevuskulud		-4 238 286	-5 294 211
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-20 121 751	-21 256 171
Sotsiaalmaksud		-6 753 362	-7 136 757
Tööjõu kulud kokku		-26 875 113	-28 392 928
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-107 669	-104 044
Muud ärikulud	10	-1 834 746	-772 761
Ärikasum (-kahjum)		1 229 902	2 081 735
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-411 711	-289 439
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		0	-129
Muud finantstulud ja -kulud		1 172	859
Finantstulud ja -kulud kokku		-410 539	-288 709
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		819 363	1 793 026
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		819 363	1 793 026

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09-07-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist] (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 229 902	2 081 735
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	107 669	104 044
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 205 873	-2 013 494
Varude muutus		0	1 396
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		3 367 875	501 916
Makstud intressid		-411 711	-289 439
Kokku rahavood äritegevusest		2 087 862	386 158
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	4	-43 726	-44 000
Saadud intressid		1 172	859
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-42 554	-43 141
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		2 995 515	10 500
Saadud laenude tagasimaksed		-4 916 445	-360 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 920 930	-349 500
Rahavood kokku		124 378	-6 483
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	35 624	42 236
Raha ja raha ekvivalentide muutus		124 378	-6 483
Valuutakursi muutuste mõju		0	-129
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	160 002	35 624

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09-07-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	50 000	5 000	565 011	620 011
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	-464 126	-464 126
Saldo seisuga 31.12.2006	50 000	5 000	100 884	155 884
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	1 793 026	1 793 026
Saldo seisuga 31.12.2007	50 000	5 000	1 893 910	1 948 910
Aruandeperioodi puhaskasum			819 363	819 363
Saldo seisuga 31.12.2008	50 000	5 000	2 713 275	2 768 275

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09-07-2009

Allkirjastatud
OO RIMESS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ BREM Kinnisvarahoodus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 Eesti kroonides.

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 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 vähendamisena.

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 koheselt kasutusele võetavad materjalid ning kaubad kantakse kuluks nende soetamise momendil.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Materiaalne põhivara

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

09-07-2009

Allkirjastatud
KINNISVARAHOOLDUS

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Masinad ja seadmed	5 aastat
Arvutustehnika	3,3 aastat
Kontorimööbel	5 aastat
Tööriistad ja inventar	3-5 aastat

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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09-07-2009

Alkirj
OÜ RIMESS

Tulude arvestus

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 suurust 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.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalseteks kohustusteks loetakse kohustusi, mis tulenevad OÜ BREM Kinnisvaraholdus vastu esitatud hagidest.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on OÜ BREM Kinnisvaraholdus moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist s.o. 5 000 krooni.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

09-07-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	357	7 221
Pangakontod	159 645	28 403
Raha kokku	160 002	35 624

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	36 099 521	34 961 815
s.h.nõuded kontserni ettevõtete vastu (lisa 13)	1 175 053	1 027 310
Nõuded ostjate vastu kokku	36 099 521	34 961 815
Hallatavate elamute remondirahade nõuded	1 177 413	1 539 759
Üle antud elamute remondirahade nõuded	8 875 825	9 028 555
Hallatavate äripindade remondirahade nõuded	2 098 318	0
Muud lühiajalised nõuded	63 528	13 435
Muud viitlaekumised	0	589 682
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	152 748	144 111
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	67 808	51 931
Ettemaksed kokku	220 556	196 042
Nõuded ja ettemaksed kokku	48 535 161	46 329 288

Lisa 3 Maksud

	2 008		2 007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	152 748	462 534	144 111	683 354
Maksuintressid	0	96 182	0	37 355
Ettevõtte tulumaks	0	10 397	0	30 420
Üksikisiku tulumaks	0	223 663	0	219 899
Sotsiaalmaks	0	1 671 457	0	1 319 728
Kohustuslik kogumispension	0	14 057	0	13 500
Maamaks	0	513 421	0	141 989
Töötuskindlustusmaks	0	17 680	0	12 755
Kokku	152 748	3 009 392	144 111	2 459 000

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09-07-2009

ALLKIRJASTATUD
OÜ RIMESS

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	313 003	955 870	1 268 873
Soetamine	44 000	0	44 000
Mahakandmine (-)	-18 912	-137 115	-156 027
Soetusmaksumus 31.12.2007	338 091	818 755	1 156 846
Soetamine	22 126	21 600	43 726
Mahakandmine (-)	0	-44 750	-44 750
Soetusmaksumus 31.12.2008	360 217	795 605	1 155 822
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-159 211	-865 482	-1 024 693
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	-68 476	-35 568	-104 044
Mahakantud põhivara kulum (-)		156 027	156 027
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-227 687	-745 023	-972 710
parandus	18 912	-18 912	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	-76 277	-31 392	-107 669
Mahakantud põhivara kulum (-)		44 750	44 750
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-285 052	-750 577	-1 035 629
Jääkmaksumus 31.12.2006	153 792	90 388	244 180
Jääkmaksumus 31.12.2007	110 404	73 732	184 136
Jääkmaksumus 31.12.2008	75 165	45 028	120 193

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli seisuga 31.12.2008.a. arvel soetusmaksumuses 743 501 krooni s.h. masinad ja seadmed 58 391 ja muu inventar 685 110.

Lisa 5 Kasutusrent

OÜ Brem Kinnisvarahooldus on võtnud kasutusrendile 8 sõiduauto maksumusega 1 482 016 krooni, 4 väikebussi maksumusega 1 054 864 krooni; arvutid 21 tk. ja printer 1 tk. maksumusega 151 351 krooni.

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	1 211 926	1 277 704
s.h. autotranspordi eest	1 043 870	1 116 920
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 336 753	2 952 061
s.h kuni 1 aasta	682 017	984 020
1-5 aastat (lõpp 31.12.2010)	654 736	1 968 041
s.h.arvutite eest eest	168 056	160 784

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09.07.2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed
mittekatkestatavatest rendilepingutest:

	139 989	290 988
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>110 201</i>	<i>150 999</i>
<i>1-5 aastat (lõpp 07.10.2010)</i>	<i>29 788</i>	<i>139 989</i>

Lisa 6 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi-määr
Lühiajalised pangalaenud				
AS SEB Pank				
arvelduskrediit	2 997 629	2 997 629	31.10.2009	7,5%
			Lisa leping 23.04.09	
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi-määr
Lühiajalised pangalaenud	4 918 560	4 918 560		
<i>s.h. AS SEB Pank</i>	<i>1 920 000</i>	<i>1 920 000</i>	<i>24.03.2008</i>	<i>b.in.+1%</i>
arvelduskrediit	2 998 560	2 998 560	24.39.2008	3,8%+0,5%

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Laenu tagatis - kommertsipant vallasvarale summas 7 500 000 krooni.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	18 328 744	22 087 900
s.h.võlad kontserni ettevõtetele (lisa 13)	648 767	321 166
Võlad töövõtjatele	2 848 596	2 817 744
Maksuvõlad (lisa 3)	3 009 392	2 459 000
Remondirahade kohustus	6 638 041	7 167 722
Remondirahade kohustus (korterüühistud)	2 650 686	2 758 324
Remondirahade kohustus (äripinnad)	5 732 058	777 006
Muud võlad	2 143 785	6 646
Muud mitmesugused võlad	89 749	127 302
Intressid	87 002	87 002
Muud viitvõlad	474 349	404 446
Saadud ettemaksed	1 047 050	988 486
Võlad ja ettemaksed kokku	43 049 452	39 681 578

Alikirjastatud
identifitseerimiseks

09.07- 2009
Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Lisa 8 Osakapital

OÜ BREM Kinnisvaraholdus osakapital nimiväärtusega 50 000 krooni kuulub alates 31.12.2004.a. 100% SIA Baltic Real Estate Management'ile (Läti Vabariik).

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2008.a. moodustas 2 713 275 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividendidena välja maksta 2 143 487 krooni ning dividendide väljamaksega kaasneks dividendide tulumaks summas 569 788 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

OÜ BREM Kinnisvaraholdus müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	86 191 679	79 330 102

OÜ BREM Kinnisvaraholdus jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2008	2007
Korteriüürid ja muud hooldustasud lepingute alusel	50 909 793	46 345 283
Kommunaalteenused (vesi, kanalisatsioon, soojusenergia, elekter j.m.)	35 281 886	32 984 819
Kokku	86 191 679	79 330 102

Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Saadud viivised	508 523	750 654
Tagasimakstud riigilõivud, kohtukulud	629 204	631 902
Muud tulud	109 911	7 158
Lootusetute võlgade laekumine	112 551	301 451
Muud äritulud kokku	1 360 188	1 691 165

Muud ärikulud	2008	2007
Maksuviivised	404 920	193 346
Viivised (ostutarved)	1 342 269	370 092
Trahvid	24 526	59 958
Muud kulud	63 031	149 365
Muud ärikulud kokku	1 834 746	772 761

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09-07-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Lisa 11 Bilansivälised kohustused

Kõik laenulepingud ühelt poolt kirjutas alla OÜ BREM Kinnisvarahoidluse juhatuse liige (valitseja esindaja) ja teiselt poolt panga esindaja.

Hoonete renoveerimiseks võetud laenu käendab Krediidid ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus KredEx.

Laenulepingud		summa	aadress	31.12.2008 tagastamine			
algus	lõpp			saldo	2009	1-16 aastat	
Hansapank							
1	27.09.2006	30.09.2011	93341	Salme 38	56333	19381	36952
2	18.10.2006	30.09.2016	875200	Paldiski mnt 45a	737784	75596	662188
3	13.10.2006	30.10.2016	350000	Paekaare 26	239059	24135	214924
4	17.04.2007	30.03.2022	3000000	Lastekodu 18	2051936	101314	1950622
5	28.03.2007	30.04.2022	664200	Tehnika 5	632499	29462	603037
6	28.05.2007	30.05.2002	500000	Laine 6	437837	63615	374223
7	01.06.2007	30.05.2014	950000	Ümera 21	822689	128302	694387
8	15.06.2007	30.05.2022	1290000	Võistluse 21	1194542	54891	1139650
9	18.06.2007	30.05.2022	1250000	Pärnu mnt 133	1183713	53579	1130135
10	14.06.2007	30.05.2022	2559500	Videviku 16	1999379	93814	1905565
11	18.06.2007	30.05.2022	1650000	Pärnu mnt 131	1545582	69925	1475657
12	20.07.2007	30.07.2022	1333400	Spordi 3	1275719	58424	1217295
13	08.10.2007	30.09.2022	783000	Meika 7	664431	27780	636651
14	18.06.2007	30.06.2022	1116000	Sõpruse 10	1053160	49229	1003931
15	30.10.2008	30.03.2022	798068	Lastekodu 18	789369	36310	753059
16	30.11.2008	30.06.2012	94662	Videviku 16	461821	20694	441128
kokku		17307371			15145854	906450	14239404
Ühispank							
1	17.09.2004	17.09.2009	395000	Punane 13	68002	68002	0
2	17.08.2006	17.08.2016	500000	Punane 13	452669	22040	430629
3	07.07.2005	07.07.2015	442700	Veerenni 33	285957	36406	249551
4	28.09.2004	28.09.2014	305000	Meika 8	198006	29833	168173
5	15.08.2006	15.08.2011	600000	Pae 44	340595	340595	0
6	11.09.2006	11.09.2016	1350000	Kesk-Ameerika 3	1135751	116009	1019743
kokku		3592700			2480979	612884	1868095
kõik kokku		20900071			17626834	1519334	16107500

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09.07.2009
Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Laenulepingud		summa	aadress	31.12.2007 saldo	tagastamine		
algus	lõpp				2008	1-17 aastat	
Hansapank							
1	27.09.2006	30.09.2011	93341	Salme 38	74542	18209	56333
2	18.10.2006	30.09.2016	875200	Paldiski mnt 45a	808461	70676	737784
3	13.10.2006	30.10.2016	350000	Paekaare 26	261616	17020	244596
4	17.04.2007	30.03.2022	3000000	Lastekodu 18	1979762	94460	1885303
5	28.03.2007	30.04.2022	664200	Tehnika 5	659804	27306	632499
6	28.05.2007	30.05.2002	500000	Laine 6	363180	16112	347069
7	01.06.2007	30.05.2014	950000	Ümera 21	646392	81565	564827
8	15.06.2007	30.05.2022	1290000	Võistluse 21	944692	48120	896572
9	18.06.2007	30.05.2022	1250000	Pärnu mnt 133	892796	43568	849228
10	14.06.2007	30.05.2022	2559500	Videviku 16	1582869	81667	1501202
11	18.06.2007	30.05.2022	1650000	Pärnu mnt 131	1282226	63103	1219123
12	20.07.2007	30.07.2022	1333400	Spordi 3	921760	50191	871569
13	08.10.2007	30.09.2022	783000	Meika 7	664190	26410	637780
14	18.06.2007	30.06.2022	1116000	Sõpruse 10	1098939	45779	1053160
kokku					12181229	684185	11497044
Ühispank							
1	17.09.2004	17.09.2009	395000	Punane 13	152187	84242	67945
2	17.08.2006	17.08.2016	500000	Punane 13	472246	19784	452461
3	07.07.2005	07.07.2015	442700	Veerenni 33	317539	31706	285832
4	28.09.2004	28.09.2014	305000	Meika 8	223544	25712	197832
5	15.08.2006	15.08.2011	600000	Pae 44	450326	109982	340345
6	11.09.2006	11.09.2016	1350000	Kesk-Ameerika 3	1236766	101582	1135185
7	18.10.2006	18.10.2016	986582	Nõmme tee 23	720605	58346	662259
8	22.12.2006	2008 .a.	400000	Paasiku 9 üleantud	400000	14182	385818
kokku					3973212	445537	3527675
kõik kokku					16154441	1129722	15024719

Lisa 12 Tingimuslikud nõuded ja kohustused

Nõudeid OÜ BREM Kinnisvarahoidlus vastu 2008 aastal oli esitatud kokku summas 3 948 557 krooni sh. veel menetluses olev summa 2 601 199 krooni tekitatud kahju hüvitamine eest s.h:

- Microsoft Corporation) summas 193 455 krooni
- Korteriühistu Lembitu 6 summas 1 950 000 krooni.
- AS Hansa Varakindlustus summas 48 500 krooni.
- Alpaca Sisustus OÜ summas 176 004 krooni
- Katika Ehitus OÜ summas 126 550 krooni ja jn.

BREM Kinnisvarahoidlus 2008 aastal esitas nõuded summas 1 965 499 krooni.

Tallinna ja Harjumaa kohtutäitur Kaire Põlts andmetel on täitmisel olevaid nõudeid kokku 6 381 778 krooni.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

08-07-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

OÜ BREM Kinnisvarahooldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ BREM Kinnisvarahooldus on 2008. a ja 2007.a ostnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) ning müünud osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2 008		2 007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	933 660	0	964 821	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	4 685 241	9 826 024	3 502 498	10 259 702
Teenuste ost-müük kokku	5 618 901	9 826 024	4 467 319	10 259 702
Saldod seotud osapooltega:	2 008		2 007	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 175 053	1 027 310		
Lühiajalised nõuded kokku	1 175 053	1 027 310		
Emaettevõtte	425 637	83 225		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	223 130	237 942		
Lühiajalised kohustused kokku	648 767	321 166		

Aasta algusel emaettevõtte (SIA Baltic Real Estate Management) andis laenu summas 1 495 515 krooni ja OÜ Kuressaare Elamute Hooldus andis laenu summas 1 500 000 krooni. Laenud on tagastatud seisuga aprill 2008.

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

Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused

03.2009 on sõlmitud lisa laenuleping, mille alusel laenulimiit väheneb iga kuuga 200 000 krooni.

Lisa 15 Kaubad, toore ja materjal

	2008	2007
Hooldus- ja haldusteenused	22 050 409	13 868 476
Kommunaalteenused (elekter, vesi ja)	31 215 742	30 507 111
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	53 266 151	44 375 587

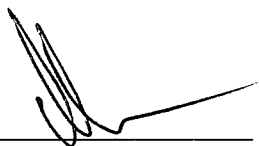
Allkirjastatud
identifitseerimiseks

09-07-2009

Allkirja
OÜ RIMESS

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ BREM Kinnisvarahooldus 2008. a majandusaasta aruande kinnitamine juhatuse poolt
.....30.06.....2009.a.



Juhatuse liige
Janek Merilainen



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ BREM Kinnisvarahooldus osanikule

Oleme auditeerinud OÜ BREM Kinnisvarahooldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie vastupidise arvamuse avaldamiseks.

Vastupidise arvamuse avaldamise alus

Bilansis seisuga 31.12.2008 sisaldus kirjel "Nõuded ja ettemaksed" nõudeid summas 35 264 tuhat krooni mille võimaliku laekumise kohta me ei saanud auditi käigus piisavalt tõendusmaterjali.

Juhul kui ettevõtte oleks nõudeid ostjate vastu hinnanud ebatõenäoliselt laekuvateks, väheneks bilansis käibevara, eelmiste perioodide jaotamata kasum ning omakapital 35 264 tuhat krooni võrra. Peale nõuete allahindlust oleks ettevõtte lühiajalised kohustused bilansis seisuga 31.12.2008 summas 46 047 tuhat krooni ning käibevara summas 13 431 tuhat krooni ning ettevõtte omakapital negatiivne summas 32 496 tuhat krooni ja ei vastaks Äriseadustikus sätestatud nõuetele.

Meie hinnangul sõltud ettevõtte jätkuvus omanike toetusest.

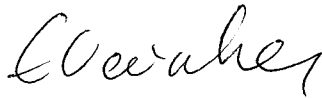
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtudes. Juhul kui ettevõtte tegevus ei ole jätkuv, tuleks aruande koostamisel lähtuda raamatupidamistoimkonna juhendist RTJ 13 "Likvideerimis- ja lõpparuanded", milles kõik varad ja kohustused kajastatakse lühiajalistena ning hinnatuna netomüügihinnas.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, lõigus „Vastupidise arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude tähtsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ BREM Kinnisvarahooldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 09. juuli 2009

Eva Veinberg
Vannutatud audiitor



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ BREM Kinnisvarahoidlus juhatus teeb osanikele ettepaneku jätta 2008. aasta kasum summas 819 363 krooni jaotamata.

Seega oleks OÜ BREM Kinnisvarahoidlusel jaotamata kasumit 2 713 275 krooni.



ARUANDEAASTA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK-le

Tegevusala Eesti Majanduse tegevusalade klassifikaatori järgi:

Hoonete ja üürimajade haldus , kood -68321, summa – 86 191 679 krooni.

