

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: BRESC OÜ

registrikood: 12136029

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Sauna tn 8-2

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 53335111

e-posti aadress: balticsestate@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Kasumiaruanne	5
Koondkasumiaruanne	6
Bilanss	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 7 Laenukohustised	18
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 9 Osakapital	20
Lisa 10 Müügitulu	20
Lisa 11 Muud äritulud	20
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 14 Tööjõukulud	21
Lisa 15 Tulumaks	22
Lisa 16 Seotud osapooled	22
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 18 Juhtkonnapoolsed hinnangud	25
Lisa 19 Finantsriskide juhtimine	28
Lisa 20 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	33
Aruande allkirjad	34
Vandeauditori aruanne	35

TEGEVUSARUANNE

Bresc OÜ asutati 2011. aasta juulikuus ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara lühiajaline ja pikaajaline üürile andmine, kinnisvaraalased konsultatsioonid ja projektiarendused.

2023 aastal tegutses ettevõtte majutusasutusena kolmel põhiobjektil:

- Vanalinn, Sauna 8
- Vanalinn, Sauna 6
- Rotermanni kvartalis (Business Executive Rotermanni Apartments)

Sauna 6 & 8

Hetkeseisuga on ettevõttel:

- seitse täielikult renoveeritud ja möbleeritud korterit
- üks korter, mida kasutatakse majapidamisruumina
- üks korter, kelder ja katusekorrus, mis on renoveerimisel
- terve esimese korruse ala, mis on pikaajaliselt välja üüritud ja kasutakse baarina

Objekti tulud olid 2022. aastaga võrreldes sarnased. Suvekuudel oli turism väga aktiivne. Ülejäänud aasta jooksul oli täituvus üsna mõõdukas, kuid nädalavahetustel oli nõudlus siiski suurem. Lisaks naasid paljud korterid pärast pandeemiat lühiajalisele turule, mis suurendas konkurentsi.

Rotermanni 14

Ruumide pindala on üle 600 m² ja see koosneb 14 korterist, panipaikadest ja parkimiskohtadest. 2023. aasta osutus edukamaks kui 2022. Täituvusmäär oli 70% ning tulud ületasid eelneva aasta tulemusi. Suurepärane kõrghooaeg koos stabiilse hooajavälise perioodiga tagasid korralikud majandustulemused.

Uus 33

Tegu Vanalinnas asuva majaga, mis 2020. aasta suveks oli täielikult renoveeritud. Maja on antud pikaajalisele rendile, mis tegutseb restoranina. 2023. aastal indekseeriti üürihind vastavalt tarbijahinnaindeksile.

2023. aastal toimunud sündmused

Sauna 8 (lisaüksused) sai oma põhiprojekti heakskiidu, mis andis võimaluse ametlikult edasi minna renoveerimiskavatsustega.

Aruandeaastal oli ettevõttel keskmiselt 5 töötajat. Juhatus koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 12 000 eurot (2022.a – 12 000 eurot).

Arengusuunad järgnevals majandusaastaks

Seoses ebastabiilse majandusolukorraga maailmas, riigis ja kogu turismisektoris on kõik vanalinna renoveerimisplaanid hetkel ootel.

Edasised plaanid hõlmavad osade korterite värskendamist ning keldri ja katuse renoveerimise kaalumist.

Lisaks uurib ettevõtte pidevalt turgu, et leida võimalusi oma äri laiendamiseks.

Peamised suhtarvud

	2023	2022	
Käibe kasv	-6,30	67,14	%
Puhasrentaablus	-17,94	17,12	%
ROE	-3,36	3,36	%
ROA	-1,25	1,27	%

Käibe kasv % = $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Aaron Arkady Raihshtein
Bresc OÜ juhatuse liige

14.06.2024

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	465 753	497 049	10
Muud äritulud	1 139	293 457	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-219 675	-254 249	12
Mitmesugused tegevuskulud	-36 326	-38 673	13
Tööjõukulud	-110 095	-102 532	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-71 090	-199 228	4,5,6
Muud ärikulud	-9 602	-10 416	
Ärikasum (kahjum)	20 104	185 408	
Intressikulud	-103 650	-95 085	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-83 546	90 323	
Tulumaks	0	-5 209	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 546	85 114	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 546	85 114
Muu koondkasum (-kahjum):		
Muud koondkasumid (-kahjumid)	34 259	925 504
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	34 259	925 504
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-49 287	1 010 618

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95	4 577	2
Nõuded ja ettemaksed	28 632	39 778	3
Kokku käibevarad	28 727	44 355	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 235 451	1 247 412	4
Materiaalsed põhivarad	5 406 823	5 417 239	6
Immateriaalsed põhivarad	8 668	10 511	5
Kokku põhivarad	6 650 942	6 675 162	
Kokku varad	6 679 669	6 719 517	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 373	954 922	7
Võlad ja ettemaksed	163 325	131 689	8
Kokku lühiajalised kohustised	253 698	1 086 611	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 446 304	2 681 115	7
Võlad ja ettemaksed	496 374	419 211	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 942 678	3 100 326	
Kokku kohustised	4 196 376	4 186 937	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	550 000	550 000	9
Muud reservid	1 506 914	1 492 738	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	509 925	404 728	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 546	85 114	
Kokku omakapital	2 483 293	2 532 580	
Kokku kohustised ja omakapital	6 679 669	6 719 517	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	20 104	185 408	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	71 090	199 228	4,5,6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	9 264	
Muud korrigeerimised	9 014	-287 293	
Kokku korrigeerimised	80 104	-78 801	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 145	-21 260	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	36 846	35 285	
Kokku rahavood äritegevusest	148 199	120 632	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-20 867	-62 938	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 041	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 867	-65 979	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	400 000	95 531	7,16
Saadud laenude tagasimaksed	-498 192	-85 948	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 926	-2 817	
Makstud intressid	-26 487	-25 541	
Makstud dividendid	0	-32 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 209	-5 759	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-131 814	-56 534	
Kokku rahavood	-4 482	-1 881	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 577	6 458	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 482	-1 881	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95	4 577	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	550 000	737 559	296 034	1 583 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	85 114	85 114
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-32 000	-32 000
Muutused reservides	0	895 874	-1	895 873
Muud muutused omakapitalis	0	-140 695	140 695	0
31.12.2022	550 000	1 492 738	489 842	2 532 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-83 546	-83 546
Muutused reservides	0	34 259	0	34 259
Muud muutused omakapitalis	0	-20 083	20 083	0
31.12.2023	550 000	1 506 914	426 379	2 483 293

Kirjel muud reservid kajastub põhivara ümberhindlus summas 34 259 (vaata ka lisa 5).

Kirjel muud muutused omakapitalis kajastub jaotamata kasumisse kantud osa ümberhindlusreservist summas 20 083 eurot, mis on võrdne 2023. a vara algse soetusmaksumuse baasilt arvestatud kulumi ja ümberhinnatud väärtuselt arvestatud kulumi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bresc OÜ raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (International Financial Reporting Standards - IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud (edaspidi IFRS).

Bresc OÜ majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Käesolev aruanne on esitatud eurodes, mis on ka ettevõtte arvestusvaluutaks.

Ettevõtte kasumiaruandes on esitatud kulud lähtuvalt nende olemusest. Ettevõtte on valinud koondkasumiaruande esitamiseks kahe aruande lähenemise, kus eraldi esitatakse kasumiaruanne ja koondkasumiaruanne.

Rahavoogude aruandes esitatakse äritegevuse rahavood kaudsel meetodil alustades ärikasumist, mida on korrigeeritud mitterahaliste tehingute mõjuga.

Vigade korrigeerimine

2022 aasta andmed on korrigeeritud lisas "Materiaalsed põhivarad". Korrigeerimised hõlmasid maa ja ehitiste saldoid seisuga 31.12.2022.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Maa jääkmaksumus 31.12.2022	681 609	-160 038	521 571
Ehitised jääkmaksumuses 31.12.2022	4 710 931	160 038	4 870 969

Finantsvarad

Bresc OÜ-le kuuluvad finantsvarad on klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

1. Raha ja raha ekvivalendid
2. Nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded

Ettevõtte finantsvarad on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega ning ei ole tuletisinstrumendid ega ole noteeritud aktiivsel turul. Laenuid ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenuid ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglases väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab Bresc OÜ laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuldesse.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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).

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel.

Kinnisvarainvesteeringute edasine kajastamine toimub õiglases väärtuses, mille aluseks on kinnisvarahindajate hinnangud. Muutused kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses kajastatakse perioodi kasumiaruandes muudes ärituludes ja kuludes.

Juhul, kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või ei ole võimalik seda teha mõistliku kulu ja pingutusega, siis vara kajastatakse soetusmaksumuses miinus kulum ja võimalikud allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara raamatupidamislik jääkväärtus võrdub tema lõppväärtusega.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates):

ehitised - 50 aastat

maa - ei amortiseerita

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta ning laenukasutuse kulutustest.

Laenukasutuse kulutused kajastatakse nende tekkimisel kuluna, v.a olulised kulutused, mis on otseselt seostatavad selliste varade ostmise, ehitamise või tootmisega, mille eesmärgipäraseks kasutamiseks või müümiseks ettevalmistamine vältab pikema perioodi.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb oluliselt erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse need arvele eraldi varaobjektidena ja amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul.

Materiaalne põhivara, välja arvatud põhitegevuses kasutatav kinnisvara (maa ja ehitised) kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Materiaalse põhivara klassid maa ja ehitised kajastatakse ümberhindluse meetodil (st õiglases väärtuses, millest on maha arvatud ümberhindluse kuupäeva järel arvestatud amortisatsioon). Ümberhindamise tehakse piisava sagedusega, nii et raamatupidamisväärtus ei erineks oluliselt väärtusest, mis oleks varal aruandeperioodi lõpul õiglase väärtuse alusel. Ümberhindlus rakendatakse kogu varaklassile korraga.

Ümberhindamise kuupäeval asendatakse põhivarade raamatupidamisväärtus ümberhindamise kuupäeval kehtiva õiglase väärtusega ning korrigeeritakse akumulieeritud amortisatsioon. Ümberhindamisest tulenev väärtuse suurenemine kajastatakse muus koondkasumis ning esitatakse omakapitali koosseisus põhivarade ümberhindluse reservina kirjel Muud reservid.

Ümberhindamisest tulenev väärtuse vähenemine kajastatakse kahjumina, välja arvatud sellise varaobjekti puhul, mille varasemast ümberhindlusest tekkinud positiivne saldo kajastati varem muus koondkasumis. Sellisel juhul tasaarvestatakse väärtuse vähenemine varasemast ümberhindlusest tekkinud varade ümberhindluse reservi positiivse saldo arvelt.

Igal aastal kantakse ümberhindluse reservist jaotamata kasumisse summa, mis moodustub vara ümberhindatud raamatupidamisväärtusel põhineva amortisatsiooni ning selle amortisatsiooni vahest, mis oleks kajastatud vara algse soetusmaksumuse alusel. Vara võõrandamisel kantakse selle varaobjektiga seotud ümberhindluse reservi osa jaotamata kasumisse.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara lõppväärtus, amortisatsiooni arvestamise meetodid ja kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse vähenemisele. Materiaalse ja immateriaalse põhivara allahindluse testimisel leitakse kaetav väärtus, mis on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui selgub, et varaobjekti väärtus on langenud alla tema bilansilise jääkväärtuse, hinnatakse varaobjekt alla. Ümberhindluse meetodil kajastavaatele varadele teostatakse ümberhindlus kui nende õiglase väärtus erineb oluliselt nende raamatupidamislikust jääkväärtusest.

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. 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 toodud tabelis on esitatud põhivara klasside kasulikud eluead aastates. Maa kasulik eluiga on piiramatu.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	50 aastat
masinad ja seadmed	5 aastat
muu materiaalne põhivara	5-10 aastat
immateriaalne põhivara	10 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kõik ettevõtte finantskohustised kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses"

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kontroll kaupade ja teenuste üle antakse üle kliendile ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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.

Maksimaalne dividendide summa ja sellega kaasnev tulumaksukohustus avalikustatakse aruande lisades.

Seotud osapooled

Bresc OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks järgmisi osapooli, eeldusel, et neil on oluline mõju ettevõtte ärilistele otsustele:

- omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Bresc OÜ-le kohustuslikuks alates 01.01.2023.a.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb

üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärgi.

Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused. Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused.

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine.

Ettevõtte ei ole ühtki neist uutest ja muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- Standard IAS 1 „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ muudatused.
Muudatused selgitavad, et kohustised liigitatakse kas lühi- või pikaajaliseks, vastavalt aruandeperioodi lõpus olevatest õigustest. Praeguste nõuete kohaselt liigitatakse kohustised lühiajaliseks, kui neil ei ole tingimusteta õigust arveldamist edasi lükata vähemalt 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustised ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustiste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laenu liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Muudatustega selgitatakse ka seda, kuidas ettevõtte liigitab kohustise, mida ta saab tasuda oma aktsiate või osadega (nt konverteeritav võlg).
- Standard IAS 1 „Eritingimustega pikaajalised kohustised“ muudatused.
- Standard IAS 7 ja IFRS 7 „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ muudatused.
Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamisnõuded, mille kohaselt peab ettevõtte esitama oma tarnijate rahastamise kokkulepete kohta teavet, mis võimaldaks kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustistele ja rahavoogudele ning ettevõtte avatust likviidsusriskile. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid.
- Standard IFRS 16 „Rendikohustis müügi-tagasirenditehingutes“ muudatused.
- Standard IAS 21 „Vahetatavuse puudumine“ muudatused.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Pärast bilansipäeva,

kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud majandusaasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avalikustatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontodel	95	4 577
Kokku raha	95	4 577

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	24 794	24 794	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 794	24 794	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 408	1 408	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 085	1 085	0	
Ettemaksed	1 345	1 345	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 345	1 345	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 632	28 632	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	35 641	35 641	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 641	35 641	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	845	845	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 078	1 078	0	
Ettemaksed	2 214	2 214	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 816	1 816	0	
Muud makstud ettemaksed	398	398	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 778	39 778	0	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	4 704	61 863	4 500	71 067
Akumuleeritud kulum	0	-2 501	-277	-2 778
Jääkmaksumus	4 704	59 362	4 223	68 289
Amortisatsioonikulu	0	-618	-450	-1 068
31.12.2022				
Soetusmaksumus	4 704	61 863	4 500	71 067
Akumuleeritud kulum	0	-3 119	-727	-3 846
Jääkmaksumus	4 704	58 744	3 773	67 221
Amortisatsioonikulu	0	-619	-450	-1 069
31.12.2023				
Soetusmaksumus	4 704	61 863	4 500	71 067
Akumuleeritud kulum	0	-3 738	-1 177	-4 915
Jääkmaksumus	4 704	58 125	3 323	66 152

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	353 040
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	289 349
Ümberliigitamised	567 434
Muud muutused	-29 632
31.12.2022	1 180 191
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 892
31.12.2023	1 169 299

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 394	23 630
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 747	15 628

Bresc OÜ omab aadressil Mürivahe 21/Sauna 8 kahte objekti:

- Sauna 8 M1, keldrikorrusel asuv pind, mis on antud pikaajaliseks rendile ja mida kasutatakse baarina.

- Sauna 8 M2, väike osa keldrikorrusest, mis ei ole kasutusele võetud ja mida saab kasutada ainult abiruumina restoranidele või majutuskorteritele.

Kuna Sauna 8 M2 väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata ja turul puuduvad sarnased objektid, kajastatakse antud objekt soetusmaksumuses. Samuti kajastatakse soetusmaksumuses lõpetamata Sauna 8 projekteerimisega seotud tööd.

01.01.2022 klassifitseeriti objekt aadressil Uus 33 ümber põhivarast kinnisvarainvesteeringuks ja kajastatakse turuhinnas.

2022. aasta muude muutuste all kajastatakse 01.01.2022 toimunud ümberklassifitseerimise tõttu objekti Uus 33 ümberhindluse tühistamine.

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	10 350	8 082	18 432
Akumuleeritud kulum	-4 438	-1 640	-6 078
Jääkmaksumus	5 912	6 442	12 354
Amortisatsioonikulu	-1 035	-808	-1 843
31.12.2022			
Soetusmaksumus	10 350	8 082	18 432
Akumuleeritud kulum	-5 473	-2 448	-7 921
Jääkmaksumus	4 877	5 634	10 511
Amortisatsioonikulu	-1 035	-808	-1 843
31.12.2023			
Soetusmaksumus	10 350	8 082	18 432
Akumuleeritud kulum	-6 508	-3 256	-9 764
Jääkmaksumus	3 842	4 826	8 668

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021								
Soetusmaksumus	583 290	4 882 067	20 609	151 877	172 486	17 915	0	5 655 758
Akumuleeritud kulum	0	-323 713	-8 869	-120 217	-129 086	-992	0	-453 791
Jääkmaksumus	583 290	4 558 354	11 740	31 660	43 400	16 923	0	5 201 967
Ostud ja parendused	0	58 518	0	814	814	3 450		62 782
Amortisatsioonikulu	0	-179 042	-4 146	-13 127	-17 273	0	0	-196 315
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-9 265	0	0	0	0	0	-9 265
Ümberliigitamised	-60 958	-483 861	0	-13 922	-13 922	-8 693	0	-567 434
Muud muutused	-761	926 265	0	0	0	0	0	925 504
31.12.2022								
Soetusmaksumus	521 571	5 350 486	20 608	129 235	149 843	12 977	0	6 034 877
Akumuleeritud kulum	0	-479 517	-13 014	-123 810	-136 824	-1 297	0	-617 638
Jääkmaksumus	521 571	4 870 969	7 594	5 425	13 019	11 680	0	5 417 239
Ostud ja parendused	0	826	5 134	907	6 041	14 000	0	20 867
Amortisatsioonikulu	0	-58 053	-3 172	-4 317	-7 489	0	0	-65 542
Muud muutused	1 729	32 530						34 259
31.12.2023								
Soetusmaksumus	523 300	5 383 842	22 120	19 385	41 505	25 680	0	5 974 327
Akumuleeritud kulum	0	-537 570	-12 564	-17 370	-29 934	0	0	-567 504
Jääkmaksumus	523 300	4 846 272	9 556	2 015	11 571	25 680	0	5 406 823

31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga on läbi viidud põhivara klasside maa ja ehitised ümberhindlus.

Ümberhindlus viidi läbi tuginedes sõltumatute hindajate toodud hinnagutele vara õiglase väärtuse kohta. Ümberhindluste mõju on kajastatud real muud muutused ja omakapitalis kirjel Muud reservid.

31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga varade soetusmaksumus, akumuleeritud kulum ja jääkväärtus ilma ümberhindlusteta on esitatud lisas 18.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	454 727	88 437	366 290	0	3 kuu EURIBOR 3,912 % + 2,2	EUR	12.07.2028	
Baygulf Ltd	400 000	0	0	400 000	2,5%	EUR	21.06.2033	16
Baygulf Ltd	350 000	0	0	350 000	2,5%	EUR	19.01.2032	16
Baygulf Ltd	750 000	0	750 000	0	2,5%	EUR	29.04.2026	16
Baygulf Ltd	750 000	0	750 000	0	2,5%	EUR	29.06.2026	16
Baygulf Ltd	112 500	0	112 500	0	7,5%	EUR	20.07.2025	16
Baygulf Ltd	715 000	0	715 000	0	2,5%	EUR	10.11.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	3 532 227	88 437	2 693 790	750 000				
Kapitalirendikohustised kokku	4 450	1 936	2 514					
Laenukohustised kokku	3 536 677	90 373	2 696 304	750 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	952 918	952 918			2,511%	EUR	07.08.2023	
Lühiajalised laenud kokku	952 918	952 918						
Pikaajalised laenud								
Baygulf Ltd	350 000	0	0	350 000	2,5%	EUR	19.01.2032	16
Baygulf Ltd	750 000	0	750 000	0	2,5%	EUR	29.04.2026	16
Baygulf Ltd	750 000	0	750 000	0	2,5%	EUR	29.06.2026	16
Baygulf Ltd	112 500	0	112 500	0	7,5%	EUR	20.07.2025	16
Baygulf Ltd	715 000	0	715 000	0	2,5%	EUR	10.11.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	2 677 500		2 327 500	350 000				
Kapitalirendikohustised kokku	5 619	2 004	3 615	0				
Laenukohustised kokku	3 636 037	954 922	2 331 115	350 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	348 000	422 864
Ehitised	3 294 253	3 019 941

Kokku	3 642 253	3 442 805
--------------	------------------	------------------

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele Rotermannis.

2023. aastal tehtud ühekordne tagasimakse summas 401 422 eurot. Täiendavaid ennetähtaegse tagasimakse nõudeid pank ei ole esitanud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 627	19 627	0	
Võlad töövõtjatele	10 106	10 106	0	
Võlad seotud osapooltele	177 998	115 213	62 785	16
Maksuvõlad	3 428	3 428	0	
Muud võlad	435 824	2 235	433 589	
Intressivõlad	433 589		433 589	16
Muud viitvõlad	2 235	2 235	0	
Saadud ettemaksed	12 716	12 716	0	
Tulevaste perioodide tulud	6 416	6 416	0	
Muud saadud ettemaksed	6 300	6 300	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	659 699	163 325	496 374	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	25 072	25 072	0	
Võlad töövõtjatele	8 092	8 092	0	
Võlad seotud osapooltele	132 287	69 502	62 785	16
Maksuvõlad	13 085	13 085	0	
Muud võlad	360 154	3 728	356 426	
Intressivõlad	356 426	0	356 426	
Muud viitvõlad	3 728	3 728	0	
Saadud ettemaksed	12 210	12 210	0	
Tulevaste perioodide tulud	7 210	7 210	0	
Muud saadud ettemaksed	5 000	5 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	550 900	131 689	419 211	

Kohustused seotud osapooltele on tekkinud tavapärasest äritegevusest ja põhivarade soetusest.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	550 000	550 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	210 147	263 585
Läti	207	3 083
Holland	189 396	152 204
Austria	22 981	36 801
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	2 298	1 373
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	425 029	457 046
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	31 094	35 493
Suurbritannia	8 640	4 307
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	990	203
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	40 724	40 003
Kokku müügitulu	465 753	497 049
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	436 678	461 556
Kinnisvaraala tegevus tasu eest või lepingu alusel	29 075	35 493
Kokku müügitulu	465 753	497 049

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	289 349	4
Kasum valuutakursi muutustest	0	8	
Muud	1 139	4 100	
Kokku muud äritulud	1 139	293 457	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Agenditasu	-82 398	-85 162
Ruumide hooldus	-1 594	-1 733
Ruumide kommunaalkulud	-79 121	-104 442
Koristamine	-32 861	-30 570
Ruumide sisustus	-370	-420
Kindlustus ja valve	-6 955	-5 438
Toitlustamine	-792	-2 453
Tehnika, mööbel	-1 378	-5 119
Maamaks	-5 539	-4 904
TV ja internet	-2 997	-2 863
Muud põhitegevusega seotud kulud	-5 670	-11 145
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-219 675	-254 249

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-3 600	-3 600
Mitmesugused bürookulud	-845	-2 496
Lähetuskulud	-3 562	-6 651
Koolituskulud	-230	0
Kulu ebatäieliselt laekuvatest nõuetest	-441	0
Raamatupidamine ja audit	-18 459	-13 360
Autodega seotud kulud	-1 226	-1 582
Reklaam	-1 795	-5 543
Muud	-6 168	-5 441
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-36 326	-38 673

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-75 781	-70 822
Sotsiaalmaksud	-25 614	-23 862
Välismaa töötajate palk	-8 700	-7 848
Kokku tööjõukulud	-110 095	-102 532
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	32 000	5 209
Eesti	0	0	32 000	5 209
Kokku	0	0	32 000	5 209

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 408	845	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 408	845	3
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 213	69 502	8
Kokku võlad ja ettemaksed	115 213	69 502	8

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 077 500	2 677 500	7
Kokku laenukohustised	3 077 500	2 677 500	7
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	496 374	419 211	8
Kokku võlad ja ettemaksed	496 374	419 211	8

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 231 969	445 531	0	2 677 500	69 544	7
Kokku laenukohustised	2 231 969	445 531	0	2 677 500	69 544	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 677 500	400 000	3 077 500	77 162	7
Kokku laenukohustised	2 677 500	400 000	3 077 500	77 162	7

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	70 805	0	0	80 904	0
Kokku müüdnud	0	70 805	0	0	80 904	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	142 119	0	2 220	157 552	350 000
Kokku ostetud	0	142 119	0	2 220	157 552	350 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 000	12 000

31.12.2023 seisuga kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu summas 1 408 eurot sisaldavad nõuded (vaata ka lisa 3):

- Free NRG OÜ summas 12 eurot
- Virda Capital OÜ summas 1 289 eurot
- Fort Aero AS summas 107 eurot

31.12.2022 seisuga kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu summas 845 eurot sisaldavad nõuded (vaata ka lisa 3):

- Fort Aero AS summas 132 eurot
- Virda Capital OÜ summas 713 eurot

31.12.2023 seisuga kajastatud kohustused seotud osapoolte vastu summas 3 689 087 eurot jagunevad järgmiselt:

- hankijatele tasumata arved summas 43 760 eurot (vaata ka lisa 8)
- muud lühiajalised võlad suumas 29 003 eurot (vaata ka lisa 8)
- ostjate ettemaksed summas 42 450 eurot (vaata ka lisa 8)
- pikaajalised võlad Virda Capital OÜ-le summas 62 785 eurot (vaata ka lisa 8)
- intressivõlad Baygulf Ltd-le summas 433 589 eurot (vaata ka lisa 8)
- pikaajaline laen Baygulf Ltd summas 3 077 500 (vaata ka lisa 7)

31.12.2022 seisuga kajastatud kohustused seotud osapoolte vastu summas 3 166 213 eurot jagunevad järgmiselt:

- hankijatele tasumata arved summas 46 033 eurot (vaata ka lisa 8)
- muud lühiajalised võlad suumas 19 610 eurot (vaata ka lisa 8)
- ostjate ettemaksed summas 3 859 eurot (vaata ka lisa 8)
- pikaajalised võlad Virda Capital OÜ-le summas 62 785 eurot (vaata ka lisa 8)
- intressivõlad Baygulf Ltd-le summas 356 426 eurot (vaata ka lisa 8)
- pikaajaline laen Baygulf Ltd summas 2 677 500 (vaata ka lisa 7)

2023. aasta jooksul teenuste ostud seotud osapooltel olid summas 142 119 eurot.

2022. aasta jooksul ostud seotud osapooltel olid summas 159 772 eurot, seal hulgas kauba ost 2 220 eurot, teenuste ost 157 552 eurot ja põhivaraost summas 350 000 eurot.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	342 642	391 874
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	83 736	97 968
Kokku tingimuslikud kohustised	426 378	489 842

Lisa. 18 Juhtkonnapoolsed hinnangud

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist.

Tähtsaimad raamatupidamislikud hinnangud ja otsused puudutavad järgnevaid arvestus- ja aruandlusvaldkondi.

Nõuete hindamine

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse võlgniku finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning võlgniku senisest maksekäitumisest.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Alates 2023. aastast uued kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt ning mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse edasi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2023 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

2023. aastal hindab Bresc OÜ kinnisvarainvesteeringuid ettevõtte juhtkond. Juhtkonna poolt teostatud ümberhindluse aluseks on Glo Real Kinnisvara ekspertarvamused ja hinnangud. Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel aktiivsel turul.

Majutustulude ja kulude periodiseerimine

Kõik majutusega seotud tulud ja kulud periodiseeritakse kuu täpsusega.

Materiaalse põhivarade hindamine

Materiaalsed põhivarad kajastatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Sõltumatu hindaja hindab materiaalseid varasid individuaalset, võttes arvesse võrreldavad tehingud viimase aasta jooksul antud piirkonnas. Ümberhindlus teostatakse piisava regulaarsusega lähtudes antud varaklassi õiglasest väärtuses toimunud muutustest.

2023. aastal kasutas Bresc OÜ oma materiaalseid varaste hindamiseks Ober House kinnisvaraagentuuri.

Võrdlustehinguteks on võetud samas piirkonnas asuvad äripinnad ja eluruumid.

Varade soetusmaksumus, akumuleeritud kulum ja jääkväärtus ilma ümberhindluseta 31.12.2023 seisuga

Põhivara	Põhivara väärtus			Amortisatsioon				Amortisatsioon kokku	Jääkväärtus
	Soetusmaksumus kokku	sh Maa	sh Ehitised	kuni 2020	2021	2022	2023		
Rotermanni objekt									
Korterid	2 280 437	228 044	2 052 393	77 703	20 524	20 524	20 524	139 275	2 141 162
Parendused	138 324			5 483	1 468	1 375	1 382	9 707	128 617
Panipaigad	32 500	17 917	14 583	547	146	146	146	985	31 515
Parkimiskohad	138 333	23 333	115 000	4 246	117	2 117	1 117	7 596	130 737
Muud masinad ja seadmed	117 388			81 149	23 377	9 575	2 247	116 348	1 040
	2 706 982	269 294	2 181 976	169 129	45 631	33 736	25 416	273 911	2 433 071
Sauna 8 objekt									
Korterid	1 235 369	135 500	1 099 869	144 535	10 981	10 981	10 981	177 478	1 057 891
Parendused	266 007			5 436	1 900	2 221	2 395	11 953	254 055
Muud masinad ja seadmed	13 859			7 903	2 772	2 319	762	13 756	103
	1 515 236	135 500	1 099 869	157 872	15 654	15 522	14 138	203 186	1 312 049
Sauna 6 objekt									
Korterid	132 134	13 150	118 984	3 976	1 177	1 177	1 177	7 508	124 626
Parendused	24 897			537	249	249	249	1 284	23 614
Muud masinad ja seadmed	6 825			2 180	1 233	1 233	1 308	5 955	870
	163 856	13 150	118 984	6 693	2 660	2 660	2 734	14 746	149 110
	4 386 074	417 944	3 400 830	333 693	63 944	51 917	42 287	491 844	3 894 230

Varade soetusmaksumus, akumuleeritud kulum ümberhindlusega 31.12.2023 seisuga

Põhivara	Põhivara väärtus Soetusmaksumus	Amortisatsioon				Amortisatsioon kokku	Turuväärtus kokku	sh Maa
		Kuni 2020	2021	2022	2023			
Rotermanni objekt								
Korterid	2 280 437	88 609	25 056	96 319	66294,92	276 279	3 480 000	348 000
Parendused	138 324	0				0	-	-
Panipaigad	32 500	546	146	146	145,83	984	31 516	3 152
Parkimiskohad	138 333	4 246	1 117	1 117	1117	7 596	130 737	13 074
Muud masinad ja seadmed	117 388	81 149	23 377	9 575	2 247	116 348	1 040	
	2 706 982	174 551	49 695	107 156	69 805	401 207	3 643 293	364 225
Sauna 8 objekt		0						
Korterid	1 235 369	156 913	15 521	74 004	-13 658	232 780	1 530 000	153 000
Parendused	266 007	0				0	-	-
Muud masinad ja seadmed	13 859	7 903	2 772	2 319	762	13 756	103	
	1 515 236	164 816	18 293	76 323	-12 896	246 535	1 530 103	153 000
Sauna 6 objekt		0						
Korterid	132 134	6 326	1 993	7 458	4153,32	19 930	223 000	22 300
Parendused	24 897	0				0		
Muud masinad ja seadmed	6 825	2 180	1 233	1 233	1 308	5 955	870	
	163 856	8 506	3 226	8 691	5 461	25 885	223 870	22 696
	4 386 074	347 873	71 214	192 170	62 370	673 627	5 397 267	539 921

Amortisatsiooni vahe summas 20 083 eurot kantud jaotamata kasumisse ja kajastatud omakapitali muutuste aruandes kirjel muud muutused omakapitalis.

Varade soetusmaksumus, akumuleeritud kulum ja jääkväärtus ilma ümberhindluseta 31.12.2022 seisuga

Põhivara	Põhivara väärtus			Amortisatsioon							Amortisatsioon kokku	Jääk väärtus
	Soetusmaksumus	sh Maa	sh Ehitised	kuni 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
Rotermanni objekt												
Korterid	2 280 437	228 044	2 052 393		15 710	20 946	20 524	20 524	20 524	20 524	118 751	2 161 686
Parendused	146 762				1 080	1 468	1 468	1 468	1 468	1 375	8 326	138 437
Panipaigad	32 500	17 917	14 583		109	325	146	146	146	146	1 018	31 482
Parkimiskohad	138 333	23 333	115 000		863	1 383	1 117	1 117	117	2 117	6 713	131 620
Muud masinad ja seadmed	116 302				14 257	20 921	22 676	23 295	23 377	9 575	114 101	2 201
	2 714 334	269 294	2 181 976		32 019	45 043	45 931	46 549	45 631	33 736	248 908	2 465 426
Sauna 8 objekt												
Korterid	1 235 369	135 500	1 099 869	107 878	8 074	8 801	8 801	10 981	10 981	10 981	166 497	1 068 872
Parendused	252 007				1 056	935	1 640	1 805	1 900	2 221	9 558	242 449
Muud masinad ja seadmed	13 859				453	2 010	2 667	2 772	2 772	2 319	12 994	865
	1 501 235	135 500	1 099 869	107 876	9 581	11 746	13 108	15 558	15 654	15 522	189 049	1 312 186
Sauna 6 objekt												
Korterid	132 134	13 150	118 984		1 282	1 223	294	1 177	1 177	1 177	6 331	125 803
Parendused	24 897					50	238	249	249	249	1 035	23 862
Muud masinad ja seadmed	6 188						941	1 239	1 233	1 233	4 647	1 541
	163 219	13 150	118 984		1 282	1 273	1 473	2 665	2 660	2 660	12 012	151 207
	4 378 788	417 944	3 400 830	107 876	42 882	58 062	60 512	64 772	63 944	51 917	449 969	3 928 819

Varade soetusmaksumus, akumuleeritud kulum ümberhindlusega 31.12.2022 seisuga

Põhivara	Põhivara väärtus Soetusmaksumus	Amortisatsioon							Amortisatsioon kokku	Turuväärtus kokku	sh Maa
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
Rotermanni objekt											
Korterid	2 280 437		18 322	24 542	22 335	23 410	25 056	96 319	209 894	3 279 290	327 929
Parendused	146 762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panipaigad	32 500		109	146	146	146	146	146	838	31 662	3 166
Parkimiskohad	138 333		863	1 150	1 117	1 117	1 117	1 117	6 480	131 854	13 185
Muud masinad ja seadmed	117 117		14 257	20 921	22 676	23 295	23 377	9 575	114 100	3 017	
	2 714 334		33 551	46 759	46 274	47 968	49 695	107 156	331 402	3 445 822	344 281
Sauna 8 objekt											
Korterid	1 235 369	107 878	10 493	11 469	14 085	12 988	15 521	74 004	234 969	1 734 458	173 446
Parendused	252 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muud masinad ja seadmed	13 859		453	2 010	2 667	2 772	2 772	2 319	12 994	865	
	1 501 235	107 878	10 946	13 479	16 752	15 760	18 293	76 323	245 952	1 735 323	173 446
Sauna 6 objekt											
Korterid	132 134		1 282	1 223	1 925	1 846	1 993	7 458	14 504	226 958	22 696
Parendused	24 897			50					0		
Muud masinad ja seadmed	6 188				941	1 239	1 233	1 233	4 647	1 541	
	163 219		1 282	1 273	2 866	3 085	3 226	8 691	19 151	228 499	22 696
	4 378 788	107 878	45 779	61 511	65 892	66 813	71 214	192 170	549 747	5 409 644	540 422

Amortisatsiooni vahe summas 140 253 eurot kantud jaotamata kasumisse ja kajastatud omakapitali muutuste aruandes kirjel muud muutused omakapitalis.

Lisa. 19 Finantsriskide juhtimine

Riskide juhtimine on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Olulisemateks riskideks peab ettevõtte tururiski, kinnisvararisk ja finantsriske, mis hõlmab omakorda intressiriski, valuutariski, krediidiriski, likviidsusriski ja omakapitali riski.

Tururisk

Tururiskiks nimetatakse üldist riski, mis on olemas kogu turul, turusituatsiooni järsud muutused, stabiilse turu puudumine või kadumine, tarbijaeelistuste muutumine või ostujõu langus, konkurendid ja teised samalaadsed tooted-teenused, konkurentide odavamad hinnad, uued mudelid ja tehnoloogiad.

Kinnisvararisk

Kinnisvararisk on hoonete oodatust kiirem amortiseerumine, väärtuse langus turul, asukoha muutumine ebasoodsaks, rendilepingute lõpetamine.

2023. aastal on Tallinna kinnisvaraturg silmitsi olnud mitmete väljakutsetega, mis on suurendanud kinnisvarariske. Olulised tegurid, mis mõjutavad kinnisvaraturu stabiilsust ja seega ka investeringute riski, on järgmised:

- **Intressimäärade tõus:** Aastatel 2022–2023 on intressimäärad märkimisväärselt tõusnud, mõjutades laenu kättesaadavust ja kallinedes laenukulusid. See omakorda on vähendanud kinnisvarainvesteeringute atraktiivsust ning jahutanud kinnisvaranõudlust, eriti eluasemeturul.
- **Majanduse ebakindlus:** 2023. aastal on üldine majanduslik olukord muutunud ebastabiilsemaks. Energiahindade tõus, inflatsioon ja geopoliitilised pinged on suurendanud ebakindlust nii kinnisvaraturul kui ka laiemalt majanduses. See on viinud tehingute arvu vähenemiseni ja teatud piirkondades kinnisvarahindade languseni.
- **Kinnisvara likviidsuse vähenemine:** Ebakindlate majandustingimuste ja laenu tingimuste karmistumise tõttu on kinnisvara likviidsus langenud. Tehingute arvu vähenemine muudab vara müügi keerulisemaks, mis suurendab riski, et kinnisvara ei pruugi olla kergesti rahaks tehtav.

- **Kinnisvara hindade korrektsioon:** Tallinna kinnisvaraturul on 2023. aastal märgata hindade stabiliseerumist või isegi langust võrreldes varasemate aastate kiire kasvuga. Kuigi Tallinna vanalinn ja kesklinn on endiselt atraktiivsed piirkonnad, on hinnalanguse risk reaalne, eriti kui majandustingimused halvenevad veelgi.

Arvestades neid tegureid, on 2023. aastal Tallinna kinnisvaraturul investeerimine seotud suuremate riskidega kui varasematel aastatel. Kinnisvarahindade ja likviidsuse langus, mida soodustavad majanduse üldine ebakindlus ja intressimäärade tõus, on olulised riskid, mida ettevõtted ja investorid peavad arvestama oma kinnisvaraportfellide haldamisel.

Finantsrisk

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse raamatupidamise- ja finantseeskirjade abil.

Bresc OÜ rahavoogude planeerimise eest vastutab juhtkond, mis jälgib pidevalt ettevõtte rahaseisu. Ettevõttes on kehtestatud regulaarne eelarvestamise protseduur, mille raames jälgitakse pidevalt ettevõtte prognooside täitumist.

Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju, mida ettevõtte võib kanda, kui vastaspool jätab oma finantskohustised täitmata. Krediidiriskile on avatud raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele, muud lühi- ja pikaajalised nõuded.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse SEB panga arvelduskontol. SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediidireitingut. SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3.

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

Finantsinstrumendid kategoriate lõikes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja pangakontod	2	95	4 577
Nõuded ja ettemaksud	3	27 633	39 778

Majutusteenuste osutamine toimub peamiselt ettemaksuga, mistõttu ettevõtte krediidirisk on minimaalne.

Finantsvarade jaotus maksetähtaegade järgi

Finantsinstrumendid kategooriate lõikes	Tähtaja ületanud kuni 30päeva	Tähtaja ületanud 30- 60 päeva
Nõuded ostjate vastu 31.12.2022	6 200	0
Nõuded ostjate vastu 31.12.2023	4 219	0

Valdav osa tähtaja ületanud nõuetest on tagatud deposiidiga.

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumendi õiglane väärtus või tulevased rahavood kõiguvad vahetuskursside muutuste tõttu.

Ettevõtte peamised tehingud teostatakse eurodes, mistõttu on ettevõtte valuutarisk madal. Lisaks, aasta lõpu seisuga ei ole ettevõttel fikseeritud nõudeid ega kohustusi välisvaluutas, seega puudub ettevõttel sisuliselt valuutarisk. See tähendab, et ettevõtte on minimaalset tundlik vahetuskursside muutuste suhtes, kuna kõik tema rahavoogud ja finantskohustused on eurodes.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendub sellest, et ettevõttel ei pruugi olla likviidseid vahendeid oma finantskohustiste õigeaegseks täitmiseks.

Likviidsusrisiki juhtimise vahendina kasutab ettevõtte rahavoogude planeerimist ning õigeaegselt kapitali kaasamist investoritelt või omanikelt.

Lühiajaliste kohustise jaotus maksetähtaegade järgi 31.12.2023 seisuga

Kohustised	Lisa	Bilansiline maksumus	1-3 kuud	4-6 kuud	7-12 kuud
Lühiajaline pangalaen	7	88 435	21 626	21 907	44 902
Kapitalirendi kohustised	7	1 936	372	373	1 191
Võlad hankijale	8	19 627	19 627	0	0
Võlad seotud osapooltele	8,16	115 213	115 213	0	115 213
Võlad töövõtjatele	8	10 106	10 106	0	0
Muud saadud ettemaksed	8	1 300	1 300	0	0
Saadud deposiidid	8	5 000	0	0	5 000

Intressirisk

Intressirisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood muutuvad tulevikus turu intressimäära muutuse tõttu, näiteks tekib selline risk ettevõtte ujuva intressimääraga võlakohustistest ning seisneb ohus, et finantskulud suurenevad kui intressimäärad tõusevad.

Ettevõtte laenude intressid on fikseeritud. Ettevõtte intressikandvate kohustiste osakaal vähenes 2023.aastal. Raskel majanduslanguse perioodil ettevõtte juhtkond oli sunnitud otsima täiendavad vahendid püsikulude katmiseks.

Intressi kandvad võlakohustised 31.12.2023 ja 31.12.2022

(vaata ka lisa 7)

	Intressimäär	31.12.2023		31.12.2022	
		Lühiajaline kohustis	Pikaajaline kohustis	Lühiajaline kohustis	Pikaajaline kohustis
Laenud					
AS SEB Pank	3 kuu EURIBOR 3,912 % + 2,2	88 437	366 290	952 918	0
Baygulf Ltd	2,50%	0	750 000	0	750 000
Baygulf Ltd	2,50%	0	750 000	0	750 000
Baygulf Ltd	7,50%	0	112 500	0	112 500
Baygulf Ltd	2,50%	0	715 000	0	715 000
Baygulf Ltd	2,50%	0	350 000	0	350 000
Baygulf Ltd	2,50%	0	400 000	0	0
Kapitalirendikohustised	-	1 936	2 514	2 004	3 615

Lisa. 20 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2023 ületasid Bresc OÜ lühiajalised kohustised käibevara 224 971 euro võrra (seisuga 31. detsember 2022 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 1 042 256 euro võrra). Valdav osa võlakohustistest on pangalaenu lühiajaline osa ja võlad omanikule ja seotud osapooltele.

Ettevõtte omanikud on väljendanud valmisolekut teha vajadusel lisasissemakseid, et toetada ettevõtte likviidsust ja finantsstabiilsust.

Aruande esitamise kuupäevaks oli ettevõtte kasum jooksva aasta eest 45 tuhat eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvuse printsiibist. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital majandusraskusi.

Aruandekuupäeva järgselt on ettevõtte jätkanud tegutsemist ning suutnud täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Seega ei põhjusta juhtkonna hinnangul aruandekuupäeva seisuga väljakujunenud finantsseisund märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.09.2024

BRESC OÜ (registrikood: 12136029) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARON ARKADY RAIHSHEIN	Management board member	13.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BRESC OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud BRESC OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osa „Märkusega arvamuse alus” punktides 1 ja 6 kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud ning punktides 2, 3, 4 ja 5 kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ning rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Märkusega arvamuse alus

1. Bilansikirji "Materiaalsed põhivarad" seisuga 31.12.2023 sisaldab ehitisi ja maad bilansiväärtusega 1 158 tuhat eurot, mis on kajastatud õiglaselt väärtuses välise hindaja hindamisakti alusel. Auditi käigus ei suutnud me hankida asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis kinnitaks, et ülaltoodud põhivara väärtuse määramiseks tehtud hindamine on teostatud üldtunnustatud ja vastava taseme omandanud eksperdi poolt ning et tema hindamisel kasutatud eeldused, sisendid ja hindamismetoodika vastavad üldtunnustatud hindamisstandardite nõuetele ning on asjakohased ja piisavad õiglase väärtuse määramiseks. Seega ei saanud me veenduda õiglase väärtuse hindamise õigsuses ega selles, kas ülalnimetatud bilansikirje osas on vajalikud korrigeerimised ja milline oleks nende mõju finantsaruannetele seisuga 31.12.2023.

2. Bilansikirjel "Materiaalsed põhivarad" seisuga 31.12.2023 on kajastatud panipaiku ja parkimiskohti jääkväärtuses 162 tuhat eurot. Ettevõtte kajastab maad ja ehitised õiglaselt väärtuses. Antud objektid on kajastatud soetusmaksumuse meetodi alusel, kuigi eksperdi hindamisakti kohaselt on nende objektide õiglaseks väärtuseks määratud 204 tuhat eurot seisuga 31.12.2023. Selle tõttu on seisuga 31.12.2023 materiaalsed põhivarad ning omakapital bilansis alakajastatud 42 tuhande euro võrra.

3. Bilansikontol "Materiaalsed põhivarad" on seisuga 31.12.2023 kajastatud materiaalne põhivara bilansilises maksumuses 5 406 823 eurot, mis sisaldab ehitisi ja maad õiglaselt väärtuses summas 4 172 tuhat eurot. Õiglase väärtuse baseerub sõltumatu hindaja hindamisaktidel, mis olid koostatud juulis 2023 ja aprillis 2024. Kuna hindamisaktide kuupäevad erinevad oluliselt aruandekuupäevast, võib õiglaselt väärtuses esineda erinevusi ning seetõttu on vajalik neid korrigeerida. Meie hinnangul materiaalsete põhivarade õiglase väärtuse seisuga 31.12.2023 peaks olema kuni 96 tuhat eurot suurem kui nende bilansiline väärtus juhul kui neid korrigeerida sama piirkonnade kinnisvara kohta avaldatud statistilise andmete alusel.

4. Ettevõtte bilansis on 31.12.2023 seisuga kajastatud pikaajalised laenukohustised pangale summas 366 tuhat eurot. 31.12.2023 seisuga ei ole ettevõtte finantsnäitajad kooskõlas pangalaenu lepingus sätestatud eritingimustega ning pangal on õigus lepingu ennetähtaegselt üles öelda. Vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele tuleb sellised laenukohustised kajastada lühiajalise kohustisena. Seega peaksid ettevõtte lühiajalised laenukohustised seisuga 31.12.2023 olema 366 tuhande euro võrra suuremad ning pikaajalised laenukohustised vastavalt väiksemad. Ülaltoodud informatsioon laenulepingu tingimuste mitte täitmise kohta ja selle võimalike mõjude kohta ei ole avalikustatud aastaaruande lisades.

5. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kohaselt tuleb finantskohustised, mis on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, alla hinnata tasumisele kuuluvate maksete nüüdsväärtuseni. Ettevõtte bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" kajastatud pikaajalised laenu- ja intressivõlad summas 3 511 tuhat eurot. Meie hinnangul on kohustiste nüüdsväärtus seisuga 31.12.2023 161 tuhande euro võrra väiksem, mille tõttu on bilansis kohustised ülehinnatud summas 161 tuhat eurot, kulud allahinnatud summas 4 tuhat eurot, tulud allahinnatud summas 121 tuhat eurot ning omakapital alahinnatud summas 161 tuhat eurot seisuga 31.12.2023. Seisuga 31.12.2022 bilansis kohustised on ülehinnatud summas 44 tuhat eurot ning omakapital allahinnatud summas 44 tuhat eurot.

6. Ettevõtte kasutab materiaalsete põhivarade ja kinnisvara kajastamisel ümberhindluse meetodit. Selle meetodi rakendamine ei olnud kuni 31.12.2021 korrektne ja korrigeerimised viidi sisse alles 2022. aastal, kuid algsaldod seisuga 31.12.2021 ei ole nõuetekohaselt korrigeeritud. Seega ei olnud meil võimalik kindlaks määrata, kas nimetatud materiaalsete põhivarade ja kinnisvarainvesteeringute seisuga 31.12.2021 algsaldode osas on vajalikud korrigeerimised ning nende korrigeerimiste võimalikku mõju ettevõtte omakapitali kajastatud komponentide klassifitseerimisele seisuga 31.12.2022 ja 2022. aasta finantstulemusele ja rahavoogudele.

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 arvestuseksperptide 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 vandeaudiitori 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 lahkneb 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.

Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Nagu kirjeldatud meie aruande osa „Märkusega arvamuse alus“:

- punktides 2 ja 3, põhivara on alakajastatud bilansis seisuga 31.12.2023;
- punktis 4, lühiajalised laenukohustised on valesti klassifitseeritud pikkajalisteks bilansis seisuga 31.12.2023;
- punktis 5, pikaajalised laenu- ja intressivõlad on ülekajastatud bilansis seisuga 31.12.2023;

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ ei suutnud me hankida asjakohast auditi tõendusmaterjali algsaldode ja põhivara hindamisaktide kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Muu asjaolu

Ettevõtte finantsaruandeid 31.detsembril 2022 lõppenud aasta kohta auditeeris teine audiitor, kes avaldas nende aruannete kohta märkusega arvamuse 28. augustil 2023.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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/

Anton Mullo

Vandeauditori number 714

Crowe DNW OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 284

Jõe tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 10151

18.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

BRESC OÜ (registrikood: 12136029) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON MULLO	Vandeaudiitor	18.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	509 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 546
Kokku	426 379
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	426 379
Kokku	426 379

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	509 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 546
Kokku	426 379
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	426 379
Kokku	426 379

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid ja muu sarnane majutus	5510	436678	93.76%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	29075	6.24%	Ei