

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Erel Group

registrikood: 10717532

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6631640

faks: +372 6631641

e-posti aadress: erel@erel.ee

veebilehe aadress: www.erel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Laenukohustused	18
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9 Aktsiakapital	19
Lisa 10 Müügitulu	19
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 13 Tööjõukulud	20
Lisa 14 Seotud osapooled	21
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25

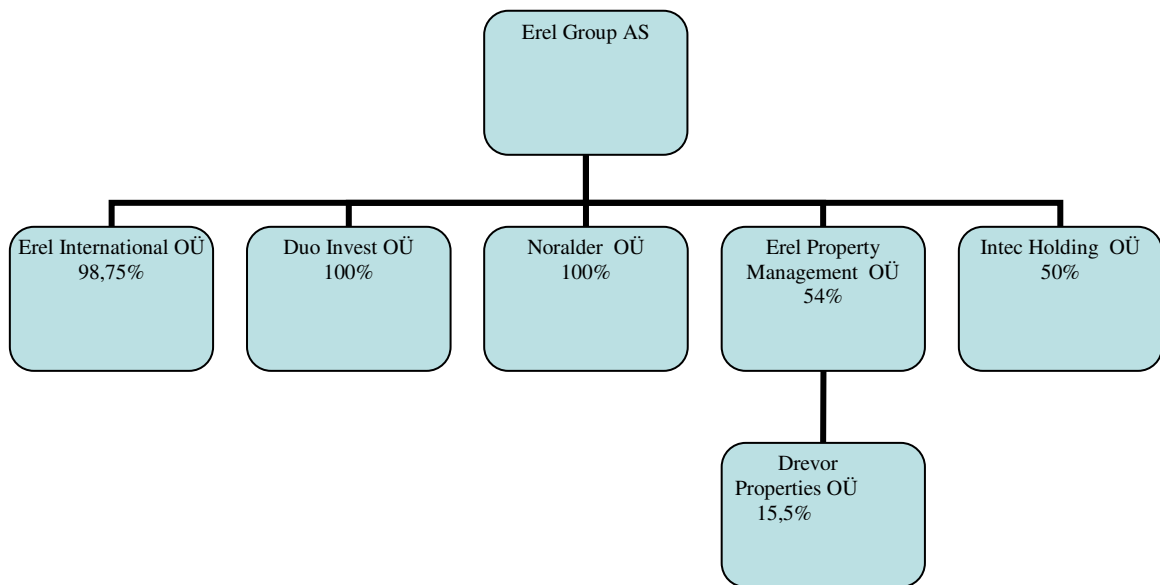
TEGEVUSARUANNE

AS Erel Group on 2005. aastal moodustatud Erel Group kontserni emaettevõte, mis haldab investeringuid kinnisvarasse ning tütarettevõtetesse.

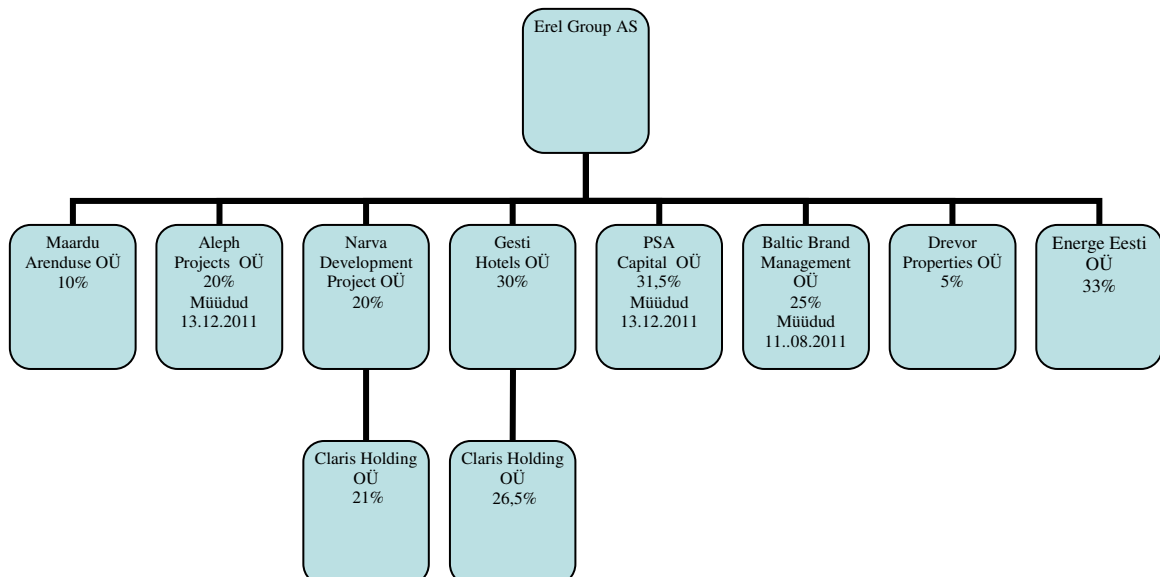
2011 aastal müüs Erel Group AS osalused sidusettevõtetes Aleph Projects OÜ, PSA Capital OÜ ja Baltic Brand Management OÜ.

Kontserni struktuur 31.12.2011 seisuga:

1. Erel Group AS-i osalus 50% või enam



2. Erel Group AS-i osalus alla 50%



OÜ Duo Invest

OÜ Duo Invest on klassikaline kinnisvara vahendus- ning maaklerteenust pakkuv ettevõtte. Ettevõtte on sõlminud eksklusiivsed müügiõigused kõig Erel Group kontserni poolt arendatavate arendusprojektide müügi osas. Sellest tulenevalt on kinnisvaraturu taaselavnemisel oodata ettevõtte käibe- ja kasuminumbrites märkimisväärset kasvu.

OÜ Erel International

OÜ Erel International on Baltikumi vanim ja suurim kortermajutusteenuse pakkuja. Ettevõtte korterid asuvad Tallinna Vanalinnas ning mereäärtes Pärnus. Tingituna ülitihedast konkurentsist Tallinna majutusasutuste vahel ning üldisest majanduslangusest vähenes ettevõtte käive. Aruandeaastal saavutatud kokkulepped külaliskorterite omanikega sidusid makstavad renditasud pindade täituvusega. Selle tulemusena vähenesid oluliselt püsikulud ning paranes ettevõtte majandustulemus. Järgnevatel aastatel on kavas jätkata kulude optimeerimisega ning saavutada suurem täituvus.

OÜ Erel Property Management

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara-alaste investeerimisprojektide juures projektijuhtimisteenuse osutamine – see hõlmab nii vajalike ehitus- ja projekteerimisteenuste koordineerimist kui ka erinevate lubade ja kooskõlastuste hankimist. Reeglina moodustab ettevõtte teenustasu ca 1% kogu projekti arenduskuludest. Erel Property Management on sõlminud kõigi Erel Group kontserni kinnisvara arendusprojektide osas projektijuhtimisteenuse lepingud. Sellest tulenevalt on kinnisvaraturu taaselavnemisel oodata ettevõtte käibe- ja kasuminumbrites märkimisväärset kasvu. Kinnisvara haldusteenuse mahu suurendamiseks loodetakse leida uusi kliente, eelkõige KÜ näol.

OÜ Noralder

OÜ Noralder peamiseks tegevusalaks on raamatupidamis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine. Eelkõige näeb ettevõtte kasvupotentsiaali olemasolevatele klientidele tervikliku kompleksteenuse osutamises – eesmärgiks on olla kliendile nõustamispartneriks kõigis majandustegevuse käigus tekkivate küsimuste lahendamisel.

OÜ Intec Holding

OÜ-le Intec Holding kuulub Tallinna kesklinnas kortermaja, mis on välja renditud majutusteenuse osutamiseks OÜ-le Erel International.

OÜ PSA Capital

PSA Capital on ettevõtte, mille peamiseks tegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

OÜ Gest Hotel

Ettevõtte tegeleb kinnisvaraarendusega Narvas – selleks otstarbeks on soetatud kaks krunti Maslovi ja Juhkentali tänavas. Mõlema projekti puhul plaanitakse kasutada arendustegevuse finantseerimisel ka pankade abi – hetkel on kinnistute soetamine ning ettevalmistavate tööde tegemine finantseeritud omanike poolt ettevõttesse investeeritud rahadega. Ehitusega plaanitakse alustada, kui kinnisvaraturg on stabiliseerunud.

OÜ Narva Development Project

OÜ Narva Development Project on keskendunud kinnisvara arendustegevusele – hetkel omatakse arendusprojekte nii Narvas kui ka Rakveres. Tänases kinnisvaraturu madalseisus on ettevõtte kinnisvaraprojektide realiseerimine tõenäoline oluliselt pikemas perspektiivis, kui algselt planeeritud. Samas ei ole ettevõtte koormatud pangalaenuodega.

OÜ Aleph Projects

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on arhitektuurialane nõustamine ning projekteerimine ja jooniste valmistamine. Ettevõtte esimeseks suuremahuliseks projektiks sai Claris Holdingu poolt Pärnumaal arendatav Leonardo Golfiküla. Lisaks osutatakse teenust ka teistele Erel Group kontserni kuuluvatele ettevõtetele.

OÜ Maardu Arenduse

2007. aastal soetas ettevõtte Maardus asuva kinnistu, kuhu rajatakse hoone nii büroo- kui ka elamispindadega.

OÜ Baltic Brand Management

Ettevõtte põhitegevuseks on erinevate kaupade vahendamine

OÜ Drevor Properies

Ettevõtte soetas 2006.aastal kinnistu Lääne-Virumaal, eesmärgiga rajada sinna kolm ridaelamut. 2009.aastal valmis esimene ridaelamu, mille ruumid on antud üürile. Järgmise ridaelamu ehitusega alustatakse, kui on märke nõudluse kasvust Lääne-Virumaa kinnisvaraturul.

OÜ Energe Eesti

2009.aasta lõpus loodud ettevõtte tegevusalaks on energiakonsultatsioonide andmine.

Erel Groupi peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine nii kohalike kui ka välisinvestorite osalusel. Kontserni suurimaks varaks ja konkurentsieeliseks on juhtide ja töötajate ettevõtlikkus ning kõrge kvalifikatsioon. Ettevõtte strateegiaks on, et igas uues investeeringus omandatakse ka ise osalus, mis annab välisinvestoritele täiendava põhjuse ning kindlustunde investeeringutelt maksimaalset tootlust oodata.

Sidusettevõtetel on töös viis arendusprojekti: üks Maardus, kolm Narvas ning üks Rakveres.

Hetkel on kõik nimetatud projektid rahastatud omavahendite või investorite poolt paigutatud vahendite arvelt, panga finantseeringut pole veel ühegi projekti puhul kasutatud. Tagamaks ressurside ühtlasemat jaotumist, on projektide valmimistähtajad hajutatud järgmise 7 aasta peale. Seoses üldnimetatud projektidega on sõlminud mitu tütarettevõtet pikaajalised teenuslepingud, mis garanteerivad neile käibe kuni järgmiseks seitsmeks aastaks.

2011. aasta oli majandustulemuste poolest veidi parem eelmisest aastast, oli märgata stabilissemist ja väikest majandustõusu.

Erel Group kontserni peamised suhtarvud on järgmised:

	2011	2010
Müügitulu (tuh eur)	725	481
Käibe kasv	51%	1%
Puhaskasum (tuh eur)	352	-182
Kasumi kasv	193%	-14%
Puhasrentaablus	48.6%	-37,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,28	0,52
ROA	7%	-3%
ROE	29%	-15%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2011 - \text{müügitulu } 2010) / \text{müügitulu } 2010 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2011 - \text{puhaskasum } 2010) / \text{puhaskasum } 2010 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Kontserni keskmine töötajate arv ulatus 2011. aastal 10 töötajani, kellele arvestati aasta jooksul töötasudeks kokku 105 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele arvestatud tasude maht oli 24 tuhat eurot.

Bilansipäevajärgsel perioodil omandas Erel Group AS osalused kahes tütarettevõttes.

Lähiaastate märksõnadena võib nimetada keskendumist alustatud arendusprojektide edasiarendamisele ning kohandamist uuele kinnisvaraturu situatsioonile

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	41 921	30 020	
Nõuded ja ettemaksed	1 386 666	100 147	2
Varud	490 000	1 466 800	
Kokku käibevara	1 918 587	1 596 967	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 804 255	2 706 298	
Kinnisvarainvesteeringud	1 260 977	1 260 977	6
Materiaalne põhivara	4 085	7 010	
Kokku põhivara	3 069 317	3 974 285	
Kokku varad	4 987 904	5 571 252	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 268 586	2 818 783	7
Võlad ja ettemaksed	233 543	255 553	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 502 129	3 074 336	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 924 262	1 289 411	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 924 262	1 289 411	
Kokku kohustused	3 426 391	4 363 747	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	153 320	153 320	9
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	674 140	856 079	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352 180	-181 939	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 194 972	842 792	
Vähemusosalus	366 541	364 713	
Kokku omakapital	1 561 513	1 207 505	
Kokku kohustused ja omakapital	4 987 904	5 571 252	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	725 344	480 877	10
Muud äritulud	2 284	458 844	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-248 391	-137 738	11
Mitmesugused tegevuskulud	-207 372	-127 855	12
Tööjõukulud	-129 116	-135 181	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 163	-16 234	
Muud ärikulud	-33 362	-63 143	
Ärikasum (kahjum)	103 224	459 570	
Finantstulud ja -kulud	-90 477	-657 503	
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	341 261	-13 336	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	354 008	-211 269	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	354 008	-211 269	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	352 180	-181 939	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	1 828	-29 330	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	103 224	459 570
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 163	16 234
Muud korrigeerimised	0	-406 973
Kokku korrigeerimised	6 163	-390 739
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-316 378	873
Varude muutus	976 800	5 484
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26 758	64 240
Makstud intressid	-97 124	-86 951
Kokku rahavood äritegevusest	645 927	52 477
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 239	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-3 835
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	982
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-844
Laekunud sidusettevõtjate müügist	366 278	0
Antud laenud	-194 205	-222 875
Antud laenude tagasimaksed	132 616	143 420
Laekunud intressid	244	2 812
Kokku rahavood investeerimistegevusest	299 194	-80 340
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	597 872	270 511
Saadud laenude tagasimaksed	-1 529 138	-235 508
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 954	-5 662
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-933 220	29 341
Kokku rahavood	11 901	1 478
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 020	28 964
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 901	1 478
Valuutakursside muutuste mõju	0	-422
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 921	30 020

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	153 320	15 332	857 575	393 824	1 420 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-181 939	-29 329	-211 268
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 496	218	-1 278
31.12.2010	153 320	15 332	674 140	364 713	1 207 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	352 180	1 828	354 008
31.12.2011	153 320	15 332	1 026 320	366 541	1 561 513

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2011. aasta kontserni 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Erel Group (emettevõtja) ning tema tütarettevõtjate OÜ Erel International, OÜ Duo Invest, OÜ Noralder, OÜ Intec Holding ja OÜ Erel Property Management finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Panga kontodel olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks kasutusel kontsernikonto, mille moodustavad Erel Group AS-i ning nelja sidusettevõtte pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikonto haldaja Swedbank AS-s on Erel Group AS.

Kontsernikonto haldaja poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansil kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansil nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansil netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam, käibevarana bilansikirjel „Varud“.

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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“/„Muud äritulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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. Materiaalselt põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Masinad ja seadmed 20-33%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-33%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel „müügiootel põhivaraks“. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

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 (kuni 31.detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77, ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	348 114	34 607
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	595	2 294
Muud nõuded	1 033 676	62 782
Laenunõuded	959 023	57 613
Intressinõuded	72 447	3 717
Viitlaekumised	2 206	1 452
Ettemaksed	4 281	464
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 386 666	100 147

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5	0	0
Käibemaks	483	5 879	1 438	5 108
Üksikisiku tulumaks	0	3 226	0	4 018
Sotsiaalmaks	0	5 669	0	7 224
Kohustuslik kogumispension	0	130	0	80
Töötuskindlustusmaksed	0	510	0	724
Intress	0	36	0	53
Ettemaksukonto jääk	112		856	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	595	15 455	2 294	17 207

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10760315	OÜ Noralder	Eesti	Raamatupidamisteenused	100	100
11220331	Erel Property Management OÜ	Eesti	Projektijuhtimisteenused	54	54
10452861	Osaühing EREL International	Eesti	Majutusteenused	98.75	98.75
10699478	Osaühing Intec Holding	Eesti	Kinnisvara rent	50	50
10619404	OÜ Duo Invest	Eesti	Kinnisvara vahendusteenused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
OÜ Noralder	3 229	-3 229	0
Erel Property Management OÜ	62 322	2 346	64 668
Osaühing EREL International	611 583	53 068	664 651
Osaühing Intec Holding	303 881	-842	303 039
OÜ Duo Invest	5 285	25 875	31 160
Kokku	986 300	77 218	1 063 518

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11283656	OÜ Drevor Properties	Eesti	Kinnisvaraarendus	5	5
11729260	Energe Eesti OÜ	Eesti	Energiakonsultatsioonid	33	33
11128755	Narva Development Project OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
11059002	Gesti Hotel OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
11309344	OÜ Maardu Arenduse	Eesti	Kinnisvaraarendus	10	10
11385463	OÜ Aleph Projects	Eesti	Projekteerimisteenused	20	0
11388958	PSA Capital OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	31.50	0
11432027	OÜ Baltic Brand Management	Eesti	Kaupade vahendus	25	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
OÜ Drevor Properties	289	0	1 157	1 446
Energie Eesti OÜ	774	0	98	872
Narva Development Project OÜ	0	0	0	0
Gesti Hotel OÜ	0	0	0	0
OÜ Maardu Arenduse	0	0	0	0
OÜ Aleph Projects	45 134	-45 134	0	0
PSA Capital OÜ	0	-9 024	9 024	0
OÜ Baltic Brand Management	757	-757	0	0
Kokku	46 954	-54 915	10 279	2 318

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Baltic Brand Management	25	26.07.2011	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Baltic Brand Management	50	1 278	521
PSA Capital OÜ	31	295 000	295 000
OÜ Aleph Projects	20	70 000	24 866

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	2 775 683
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-47 906
Ümberklassifitseerimised	-1 466 800
31.12.2010	1 260 977
31.12.2011	1 260 977

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	34 729	75 683
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 424	40 848

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	305 063	0	305 063		1-6%
Pangalaenud	1 217 925	143 299	1 074 626		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	941 967	941 967	0		5%
Muud laenud	727 893	183 320	544 573		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	3 192 848	1 268 586	1 924 262		
Laenukohustused kokku	3 192 848	1 268 586	1 924 262		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	292 748	12 596	280 152		1-6%
Pangalaenud	1 979 368	1 679 011	300 357		5,3%
Kapitalirent	1 954	1 954	0		Euribor+4,2%
Laenud sidusettevõtjatelt	1 183 088	1 003 422	179 666		5%
Muud laenud	651 036	121 800	529 236		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	4 108 194	2 818 783	1 289 411		
Laenukohustused kokku	4 108 194	2 818 783	1 289 411		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	44 925	67 601
Võlad töövõtjatele	13 578	11 791
Maksuvõlad	15 455	17 207
Muud võlad	8 801	10 297
Muud viitvõlad	8 801	10 297
Saadud ettemaksed	150 784	148 657
Kokku võlad ja ettemaksed	233 543	255 553

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	153 320	153 320
Aktsiate arv (tk)	239 894	239 894
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2011 moodustas 1026,32 tuhat eurot (31.12.2010: 674,14 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 810,79 tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 215,53 tuhat eurot. Seisuga 31.12. 2010 oleks olnud võimalik netodividendidena välja maksta 532,57 tuhat eurot, sellega oleks kaasnenud tulumaks summas 141,57 tuhat eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	629 274	480 877
Itaalia	49 470	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	678 744	480 877
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	46 600	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	46 600	0
Kokku müügitulu	725 344	480 877
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenused	293 577	198 942
Kinnisvara rent, käitus	83 835	75 683
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	67 878	53 028
Kinnisvaraarenduse projektijuhtimine	74 981	81 040
Raamatupidamisteenused	26 642	29 946
Kinnisvara vahendus- ja maaklerteenused	120 293	21 298
Muud teenused	58 138	20 940
Kokku müügitulu	725 344	480 877

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-58 935	-44 616
Kinnisvara haldus, hooldus, kommunaalid	-145 775	-79 792
Muud teenused	-43 681	-13 330
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-248 391	-137 738

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-18 141	-34 659
Energia	-11 797	-9 763
Kütus	-11 797	-9 763
Mitmesugused bürookulud	-6 297	-5 826
Lähetuskulud	-4 818	-5 963
Koolituskulud	-304	-205
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 534	-1 355
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-78 534	0
Sidekulud	-11 243	-11 418
Nõustamine, juriidilised kulud	-50 320	-34 286
Auditeerimine	-2 556	-1 598
Reklaam	-863	-3 563
Sõiduki hooldus, remont, kindlustus	-10 923	-11 215
Pangateenused	-6 236	-6 602
Muud	-2 806	-1 402
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-207 372	-127 855

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-96 519	-100 390
Sotsiaalmaksud	-32 597	-34 791
Kokku tööjõukulud	-129 116	-135 181
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	11

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	729 454	941 967	639 609	1 183 088
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 853 416	70 943	1 774 877	258 778

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	90 086	0	91 459
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	46 438	37 148	63 140	45 999

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	24 358	24 358

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	2 562	2 960
Nõuded ja ettemaksed	1 096 406	73 920
Kokku käibevara	1 098 968	76 880
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 354 064	1 356 019
Nõuded ja ettemaksed	1 398 561	2 254 761
Kinnisvarainvesteeringud	1 260 977	1 260 977
Materiaalne põhivara	0	529
Kokku põhivara	4 013 602	4 872 286
Kokku varad	5 112 570	4 949 166
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 214 542	1 608 219
Võlad ja ettemaksed	178 386	301 996
Kokku lühiajalised kohustused	1 392 928	1 910 215
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 234 159	1 873 395
Kokku pikaajalised kohustused	2 234 159	1 873 395
Kokku kohustused	3 627 087	3 783 610
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	153 320	153 320
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	996 904	1 659 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 927	-663 072
Kokku omakapital	1 485 483	1 165 556
Kokku kohustused ja omakapital	5 112 570	4 949 166

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	312 763	182 605
Muud äritulud	1 284	4 275
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 355	-46 545
Mitmesugused tegevuskulud	-175 500	-107 943
Tööjõukulud	-37 977	-49 580
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-529	-2 173
Muud ärikulud	-13 330	-4 272
Kokku ärikasum (-kahjum)	42 356	-23 633
Finantstulud ja -kulud	277 571	-639 439
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	319 927	-663 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 927	-663 072

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	42 356	-23 633
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	529	2 173
Muud korrigeerimised	0	-1 143
Kokku korrigeerimised	529	1 030
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 371	6 965
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 610	162 449
Makstud intressid	-52 562	-24 956
Kokku rahavood äritegevusest	-69 658	121 855
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-3 835
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	982
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-843
Laekunud sidusettevõtjate müügist	366 278	0
Antud laenud	-178 904	-225 777
Antud laenude tagasimaksed	79 069	143 098
Laekunud intressid	406	2 019
Kokku rahavood investeerimistegevusest	266 849	-84 356
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	868 742	409 134
Saadud laenude tagasimaksed	-1 066 331	-444 246
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-197 589	-35 112
Kokku rahavood	-398	2 387
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 960	780
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-398	2 387
Valuutakursside muutuste mõju	0	-207
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 562	2 960

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	153 320	15 332	1 659 976	1 828 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-663 072	-663 072
31.12.2010	153 320	15 332	996 904	1 165 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 356 018
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 397 968
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010				1 207 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	319 927	319 927
31.12.2011	153 320	15 332	1 316 831	1 485 483
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 354 064
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 063 552
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				1 194 971

Aruande digitaalallkirjad

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	12.12.2012
ENRICO GINO LEVI	Juhatuse liige	12.12.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Erel Group aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Erel Group raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 7 kuni 25, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2011 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastanud lühi – ja pikaajalisi nõudeid summas 2 390 tuhat eurot. Auditi käigus ei õnnestunud meil saada piisavat kindlustunnet nõuete laekumiste ja periodiseerimise osas, mistõttu ei saanud me piisavat tõendusmaterjali võimaliku allahindluse kajastamise vajalikkuse kohta nõuete osas. Juhul kui allahindlus osutub vajalikuks, peaks aruandeperioodi tulem ja omakapital olema allahindluse summa võrra väiksemad. Auditi käigus ei saanud me piisavalt informatsiooni, et hinnata nõuete ja kohustuste lühi- ja pikaajaliseks klassifitseerimise õigsust.

Majandusaasta aruande lisas on kajastatud kinnisvarainvesteeringuid väärtuses 1 260 tuhat eurot. Läbiviidud auditi käigus tutvusime eksperthinnanguga, mis on antud kinnistu väärtuseks hinnatud ligikaudu 32 tuhat eurot vähem. Tulenevalt kehtivatest raamatupidamise standarditest tuleks antud varade osas kajastada allahindlus. Allahindlus avaldaks mõju aruandeaasta kasumile ning omakapitalile.

Majandusaasta aruande lisas nr 15 on kajastatud tütar- ja sidusettevõtet soetusmaksumuses, milleks on 1 354 tuhat eurot. Ettevõtte juhtkond ei ole läbi viinud finantsinvesteeringute osas kaetava väärtuse testi. Auditi läbiviimise käigus on ilmnunud indikatsioone, et bilansiline maksumus ületab kaetavat väärtust ligikaudu 290 tuhande euro võrra. Tulenevalt kehtivatest raamatupidamise standarditest tuleks antud varade osas läbi viia kaetava väärtuse test ning kajastada vajadusel allahindlus. Allahindlus avaldaks mõju emaettevõtte aruandeaasta kasumile ning omakapitalile.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS Erel Group finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Viimsi vald, Harjumaa

13.12.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	13.12.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	674 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352 180
Kokku	1 026 320
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 026 320
Kokku	1 026 320

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	674 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352 180
Kokku	1 026 320
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 026 320
Kokku	1 026 320

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104218	33.32%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	96070	30.72%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	63506	20.30%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	37273	11.92%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	11696	3.74%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6631640
Faks	+372 6631641
E-posti aadress	erel@erel.ee
Veebilehe aadress	www.erel.ee