

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: ERI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10476241

tänavatalu nimi: Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6060077

e-posti aadress: andres.teder@eri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad tarnijatele	13
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 14 Turustuskulud	15
Lisa 15 Üldhalduskulud	15
Lisa 16 Kasutusrent	15
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

ERI Kinnisvara on turul tegutsenud 20 aastat. Tänu sellele omab ta suurte kogemustega ja kompetentsusega meeskonda. 2009. aastast kuulub ettevõtte Realia Group koosseisu ja koos teiste grupi ettevõtetega ollakse kinnisvarasektori turuliidrid. Ettevõtte omab hindamislepinguid kõigi Eestis tegutsevate finantsasutustega.

Ettevõtte peamisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara hindamine ja erinevate kinnisvaraturu sektorite analüüside koostamine, mis moodustas 2014. aastal 99,9% (2013. aastal 67%) ettevõtte müügitulust. Ettevõtte keskendub lisaks tavapärasele laenu tagatiste hindamisele üha enam kinnisvara erinevatele sektoritele, nii näiteks on suurenemas kohtuvaidluste tarbeks teostatavate hindamiste osakaal, teostatakse regulaarseid uusarenduste müügimonitooringut ning büroohoonete ja korterite üürimonitooringut. Teenust pakuti peamiselt Tallinnas, Harjumaal, Narvas ning Tartus. 2015. aasta eesmärgiks on samades regioonides käibekasvu ja tegevusala turuosa suurendamine. Eesmärgi saavutamiseks keskendume jätkuvalt teenuse kvaliteedile ja usaldusväärsusele.

2014. aastal lõpetati maaklerteenuste osutamine ja keskenduti vaid põhitegevuse arendamisele.

Peamised ettevõtte majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2014	2013	Valem
Müügitulu (Euro)	140 020	219 533	
Puhaskasum (Euro)	18 476	27 558	
Käibe kasv (%)	-36,2	-13,9	(aruandeaasta müügitulu – eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100
Kasumi kasv (%)	-33,0	-317,1	(aruandeaasta puhaskasum – eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100
Brutokasumi määr (%)	26,7	33,2	brutokasum / müügitulu * 100
Puhasrentaablus (%)	13,2	12,6	puhaskasum / müügitulu * 100
Rahakäibe määr (%)	7,9	11,2	raha netokäive äritegevusest / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,6	2,6	käibevara / lühiajalised kohustused
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,7	1,1	raha netokäive äritegevusest / lühiajalised kohustused
ROA (%)	26,2	46,3	puhaskasum / varad kokku * 100
ROE (%)	33,4	75,0	puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	54 030	49 744	2
Nõuded ja ettemaksed	16 558	9 562	3
Kokku käibevara	70 588	59 306	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	0	199	6
Kokku põhivara	0	199	
Kokku varad	70 588	59 505	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	15 350	22 743	7
Kokku lühiajalised kohustused	15 350	22 743	
Kokku kohustused	15 350	22 743	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 950	6 392	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 476	27 558	11
Kokku omakapital	55 238	36 762	
Kokku kohustused ja omakapital	70 588	59 505	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	140 020	219 533	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-102 604	-146 722	13
Brutokasum (-kahjum)	37 416	72 811	
Turustuskulud	-4 785	-9 942	14
Üldhalduskulud	-15 849	-36 147	15
Muud äritulud	546	194	
Ärikasum (kahjum)	17 328	26 916	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 148	642	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 476	27 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 476	27 558	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	164 601	245 431	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-139 398	-187 793	
Väljamaksed töötajatele	-8 772	-19 669	
Muud rahavood äritegevusest	-5 426	-13 410	
Kokku rahavood äritegevusest	11 005	24 559	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-24 422	-41 011	
Antud laenude tagasimaksed	17 699	37 262	
Laekunud intressid	4	247	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 719	-3 502	
Kokku rahavood	4 286	21 057	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 744	28 687	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 286	21 057	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 030	49 744	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	6 392	9 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	27 558	27 558
31.12.2013	2 556	256	33 950	36 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	18 476	18 476
31.12.2014	2 556	256	52 426	55 238

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERI Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel ja rahakäibe aruanne otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. 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. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

IT seadmed	3
Muu inventar	3

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. 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, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Rendid

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

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. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügikorraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

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 20/80 (2013. aastal 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha	1 625	346
Pangakontod	52 405	49 398
Kokku raha	54 030	49 744

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 140	2 140	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56	56	0	0	5
Muud nõuded	14 362	14 362	0	0	19
Laenunõuded	12 823	12 823	0	0	
Intressinõuded	1 539	1 539	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 558	16 558	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 655	2 655	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	412	412	0	0	5
Muud nõuded	6 495	6 495	0	0	19
Laenunõuded	6 100	6 100	0	0	
Intressinõuded	395	395	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 562	9 562	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	6 027	8 416
Ostjatelt laekumata arved	6 027	8 416
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 887	-5 761
Kokku nõuded ostjate vastu	2 140	2 655
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-5 761	-7 824
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2 010	89
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-470	-800
Lootusetuks tunnistatud nõuded	334	2 774
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-3 887	-5 761

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	56	0	412	0
Üksikisiku tulumaks	0	115	0	408
Sotsiaalmaks	0	295	0	816
Kohustuslik kogumispension	0	18	0	49
Töötuskindlustusmaksed	0	24	0	74
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	56	452	412	1 347

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	897	897	1 356	2 253
Akumuleeritud kulum	-399	-399	-1 266	-1 665
Jääkmaksumus	498	498	90	588
Amortisatsioonikulu	-299	-299	-90	-389
31.12.2013				
Soetusmaksumus	897	897	0	897
Akumuleeritud kulum	-698	-698	0	-698
Jääkmaksumus	199	199	0	199
Amortisatsioonikulu	-199	-199	0	-199
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

2013. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud IT seadmeid soetusmaksumusega 897 eurot.

2013. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud muud materiaalsed põhivara soetusmaksumusega 1 356 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 256	14 256	0	0	8
Võlad töövõtjatele	395	395	0	0	9
Maksuvõlad	452	452	0	0	5
Muud võlad	7	7	0	0	
Muud viitvõlad	7	7	0	0	
Saadud ettemaksed	240	240	0	0	
Muud saadud ettemaksed	240	240	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 350	15 350	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 314	20 314	0	0	8
Võlad töövõtjatele	1 068	1 068	0	0	9
Maksuvõlad	1 347	1 347	0	0	5
Muud võlad	14	14	0	0	
Muud viitvõlad	14	14	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 743	22 743	0	0	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Tarnijatele tasumata arved	7 865	11 208	
Konsolideerimisgrupi ettevõtetele tasumata arved	1 195	2 672	19
Muudele seotud isikutele tasumata arved	3 548	4 430	19
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	1 648	2 004	
Kokku võlad tarnijatele	14 256	20 314	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	376	1 010
Puhkusetasude kohustus	19	58
Kokku võlad töövõtjatele	395	1 068

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	41 941	26 820
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	10 485	7 130
Kokku tingimuslikud kohustused	52 426	33 950

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	140 020	219 533
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	140 020	219 533
Kokku müügitulu	140 020	219 533
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hindamisteenus	135 924	137 180
Turuanalüüside tootmine	3 978	9 663
Maaklerteenus	118	72 690
Kokku müügitulu	140 020	219 533

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Alltöövõtutööd	91 460	131 781	
Transpordikulud	480	480	
Koolituskulud	208	50	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 540	711	
Tööjõukulud	7 154	7 213	17
Litsentsitasud	3 399	5 235	
Muud	1 443	1 252	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	102 604	146 722	

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	316	2 815
Reklaamikulu	3 883	6 553
Muud	586	574
Kokku turustuskulud	4 785	9 942

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	2 489	4 563	16
Energia	947	1 634	
Elektrienergia	651	1 240	
Soojusenergia	296	394	
Transpordikulud	156	283	
Mitmesugused bürookulud	3 429	5 533	
Lähetuskulud	0	55	
Koolituskulud	0	598	
Riiklikud ja kohalikud maksud	74	139	
Tööjõukulud	0	12 281	17
Amortisatsioonikulu	199	389	6
Muud	51	201	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine	8 504	10 471	
Kokku üldhalduskulud	15 849	36 147	

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	2 489	4 563

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	5 339	14 502
Sotsiaalmaksud	1 815	4 992
Kokku tööjõukulud	7 154	19 494
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	1 148	642
Intressitulu laenudelt	1 144	639
Muud intressitulud	4	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 148	642

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emajäse nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emajäse on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emajäse	0	328	0	376
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	14 362	867	6 495	2 296
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	3 548	0	4 430

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 079	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 834	17 805	24 422	17 699
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 045	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 282	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 754	26 710	41 011	37 256
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 623	359	0	6

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2015

ERI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10476241) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES TEDER	Juhatuse liige	25.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 476
Kokku	52 426
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 426
Kokku	52 426

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 476
Kokku	52 426
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 426
Kokku	52 426

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	140020	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing REALIA GROUP	11608791	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060077
E-posti aadress	andres.teder@eri.ee