

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Erel Group

registrikood: 10717532

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	16
Lisa 3 Varud	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 8 Materiaalne põhivara	20
Lisa 9 Laenukohustused	21
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 11 Aktsiakapital	22
Lisa 12 Müügitulu	23
Lisa 13 Muud äritulud	23
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 16 Tööjõukulud	24
Lisa 17 Muud ärikulud	24
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	25
Lisa 19 Seotud osapooled	25
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditori aruanne	31

TEGEVUSARUANNE

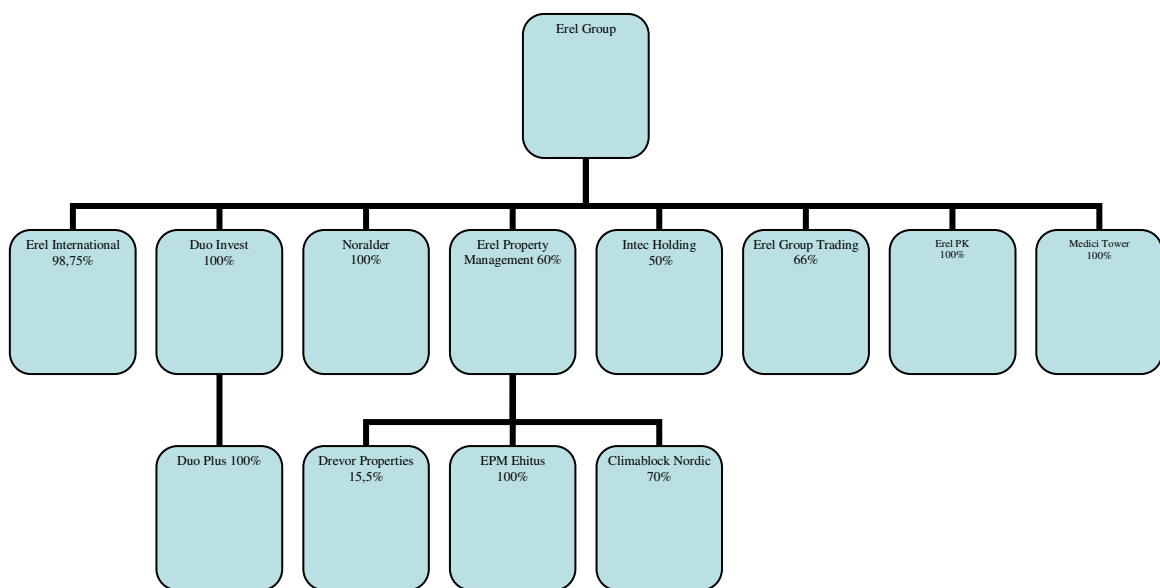
AS Erel Group on 2005. aastal moodustatud Erel Group kontserni emaettevõte, mis haldab investeringuid kinnisvarasse ning tütarettevõtetesse.

2015. aastal omandas AS Erel Group 100%-lise osaluse tütarettevõtetes Erel PK OÜ ja Medici Tower OÜ, suurendas 60% ni varasema 54% asemel osalust tütarettevõttes Erel Property Management OÜ; viimane suurendas oma osalust EPM Ehituse OÜ-s 100%-ni varasema 80% asemel ning Climablock Nordic OÜ-s 70%-ni varasema 56% asemel.

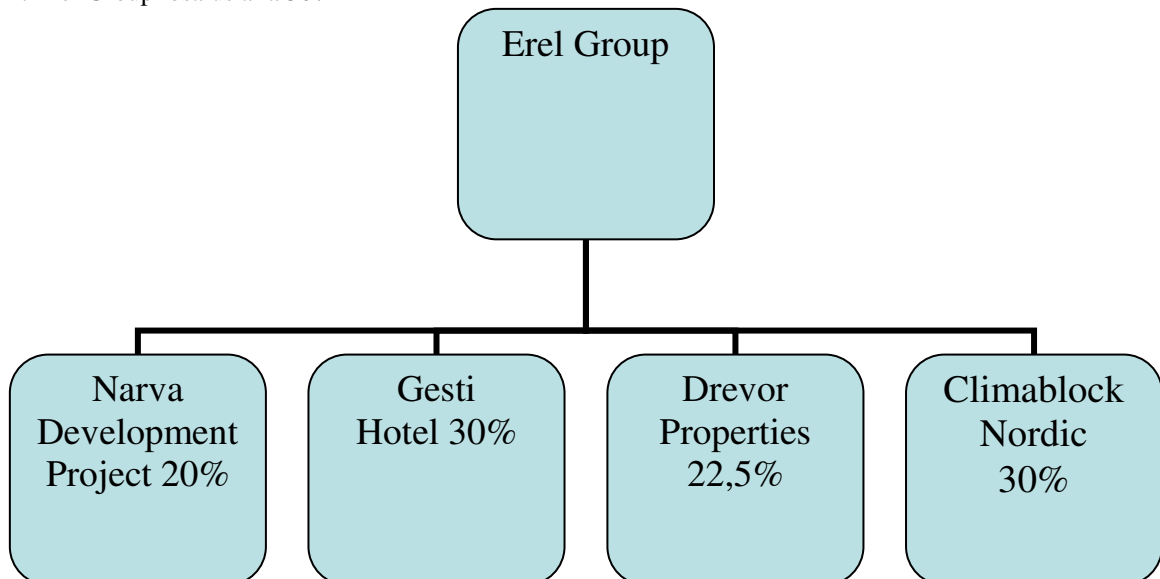
2015.a.konsolideeritud aruandes kuuluvad konsolideerimisgruppi lisaks varasematele ka tulenevalt suurenenud osalusest EPM Ehitus OÜ ja Climablock Nordic OÜ ning 2015 a. loodud Erel PK OÜ ja Medici Tower OÜ.

Kontserni struktuur 31.12.2015 seisuga:

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



2. Erel Groupi osalus alla 50%



OÜ Duo Invest

OÜ Duo Invest on klassikaline kinnisvara vahendus- ning maaklerteenust pakkuv ettevõte. Ettevõte on sõlminud eksklusiivsed müügiõigused kõigi 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 tegevusalaks on kortermajutusteenuse pakkumine. Ettevõtte korterid asuvad Tallinna Vanalinnas. 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. Aruandeaastal omandati 80% osalus tütarettevõttes EPM Ehitus OÜ, kelle põhitegevus on ehitusprojektide juhtimine.

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 kuuluvad Tallinna kesklinnas korterid, mis on välja renditud majutusteenuse osutamiseks OÜ-le Erel International.

OÜ Erel Group Trading

Erel Group Trading on ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

OÜ Gestl 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. Täna kinnisvaraturu madalseisus on ettevõtte kinnisvaraprojektide realiseerimine tõenäoline oluliselt pikemas perspektiivis, kui algselt planeeritud. Samas ei ole ettevõtte koormatud pangalaenuodega.

OÜ Drevor Properties

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.

Climablock Nordic OÜ

2014.aasta alguses loodud ettevõtte tegevusalaks on ehitus- ja soojustusmaterjalide vahendus ja müük.

EPM Ehitus OÜ

2014.aasta alguses asutatud ettevõtte tegevusala on ehitusprojektide juhtimine.

Erel PK OÜ

2015.aasta alguses asutatud ettevõtte tegevusala on kinnisvarainvesteeringud. 2015.a. jaanuaris soetas ettevõtte üürimiseks büropinnad.

Medici Tower OÜ

2015. aastal soetas ettevõtte Maardus asuva kinnistu, kuhu rajatakse hoone nii büroo- kui ka elamispindadega

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 neli arendusprojekti: kolm Narvas ning üks Rakveres.

Hetkel on kõik nimetatud arendusprojektid 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 ülalnimetatud projektidega on sõlminud mitu tüürettevõtet pikaajalised teenuslepingud, mis garanteerivad neile käibe kuni järgmiseks seitsmeks aastaks.

2015. aasta majandustulemused olid rahuldavad, kinnisvarasektoris võis täheldada teatud elavnemist.

Erel Group kontserni peamised suhtarvud on järgmised:

	2015	2014
Müügitulu (tuh eur)	1706	948
Käibe kasv	80%	1%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	-386	-28
Kasumi kasv	-1279%	-103%
Puhasrentaablus	-23%	-3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,28	2,49
ROA	-6%	0%
ROE	-18%	-1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2015 - \text{müügitulu } 2014) / \text{müügitulu } 2014 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2015 - \text{puhaskasum } 2014) / \text{puhaskasum } 2014 * 100$
- 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 2015. aastal 16 töötajani, kellele arvestati aasta jooksul töötasudeks kokku 167 tuhat eurot, sealhulgas juhatuse liikmetele arvestatud tasude maht oli 48 tuhat eurot.

Lähiaastate märksõnadena võib nimetada keskendumist alustatud arendusprojektide edasiarendamisele.

Bilansipäevjärgsete sündmustena on oluline nimetada järgneva:

AS Erel Group (ühendav ühing) on ühendanud endaga OÜ Duo Invest (ühendatav ühing), registrikood 10619404, aadress Tartu mnt 14, Kesklinna linnaosa, Tallinn. Ühinemisleping on sõlmitud 15.09.2016.a., heaks kiidetud 16.09.2016.a. ühinemisotsusega, mis on registreeritud 31.10.2016

Osahing EREL International, registrikood 10452861 (ühendatav ühing) ja AS Erel Group, registrikood 10717532 (ühendav ühing), aadress mõlemal Tartu mnt 14, Kesklinna linnaosa, Tallinn, ühinevad 18.11.2016 sõlmitud ühinemislepingu alusel, mis on heaks kiidetud ühinemisotsusega 15.12.2016. Ühinemine jõustub käesoleva ühinemiskandega, mis on registreeritud 24.01.2017.

Seisuga 10.01.2018 ettevõtte ei pikendanud pangalaenu ning antud kohustuse tasumine toimub grupiettevõtete vahelise kohustuse ülevõtmise ning tasaarveldamise tulemusena.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	95 780	16 653	
Nõuded ja ettemaksed	583 365	778 396	
Varud	763 225	1 380 565	3
Kokku käibevara	1 442 370	2 175 614	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	128 563	222 861	
Nõuded ja ettemaksed	1 263 984	2 239 794	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 079 632	1 906 355	7
Materiaalne põhivara	74 542	94 492	8
Kokku põhivara	4 546 721	4 463 502	
Kokku varad	5 989 091	6 639 116	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	150 386	112 549	9
Võlad ja ettemaksed	122 366	760 945	10
Kokku lühiajalised kohustused	272 752	873 494	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 000 331	1 778 072	9
Võlad ja ettemaksed	989 228	980 505	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 989 559	2 758 577	
Kokku kohustused	3 262 311	3 632 071	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	153 320	153 320	11
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 344 176	2 313 965	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-386 488	-27 944	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 126 340	2 454 673	
Vähemusosalus	600 440	552 372	
Kokku omakapital	2 726 780	3 007 045	
Kokku kohustused ja omakapital	5 989 091	6 639 116	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 706 100	948 173	12
Muud äritulud	248 783	20 129	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 636 544	-855 295	14
Mitmesugused tegevuskulud	-217 845	-220 701	15
Tööjõukulud	-223 453	-194 805	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-25 483	-16 940	
Muud ärikulud	-7 580	-8 169	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	-156 022	-327 608	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-35 546	123 087	
Intressikulud	-78 342	-35 226	
Muud finantstulud ja -kulud	-142 055	156 739	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-411 965	-83 008	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411 965	-83 008	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-386 488	-27 944	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-25 477	-55 064	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-156 022	-327 608	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 483	16 940	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-18 167	-13 216	
Muud korrigeerimised	-225 210	0	
Kokku korrigeerimised	-217 894	3 724	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	318 659	-48 867	
Varude muutus	617 340	-350 223	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-638 124	659 252	
Laekunud intressid	5	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-76 036	-63 722	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 533	-52 005	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 667	27 667	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-417 867	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	155 000	14 700	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 767	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	201 125	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-4 150	
Antud laenud	-214 840	-189 200	
Antud laenude tagasimaksed	619 252	46 737	
Laekunud intressid	0	15 341	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	134 912	60 215	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	996 611	519 467	
Saadud laenude tagasimaksed	-895 416	-629 949	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 917	-15 997	
Makstud intressid	-67 027	-28 169	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-7 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 251	-154 648	
Kokku rahavood	79 127	-158 155	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 653	174 808	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	79 127	-158 155	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95 780	16 653	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	153 320	15 332	2 313 965	606 637	3 089 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-27 944	-55 064	-83 008
Emiteeritud aktsiikapital	0	0	0	799	799
31.12.2014	153 320	15 332	2 286 021	552 372	3 007 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-386 488	-25 477	-411 965
Muud muutused omakapitalis	0	0	58 155	73 545	131 700
31.12.2015	153 320	15 332	1 957 688	600 440	2 726 780

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2015. 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.

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 tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2015. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Erel Group (emettevõtja) ning tema tütarettevõtjate OÜ Erel International, OÜ Duo Invest, OÜ Noralder, OÜ Intec Holding, OÜ Erel Property Management, OÜ Erel Group Trading, OÜ Erel PK, OÜ EPM Ehitus, OÜ Medici Tower ja OÜ Climablock Nordic 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 on kasutusel kontsernikonto, mille moodustavad Erel Group AS-i, ühe tütarettevõtte 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 õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase 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 õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases 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 aktsiastest või osadest või on muul moel võimaline kontrollima tütarettevõtja tegevus- 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 õiglases 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 aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis 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 bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit..

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

Nõuded ja ettemaksud

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 õiglases väärtuses, 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. Materiaalset 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 remondikuludid 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 "müügiootole 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 (võrduv 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 ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (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.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (01.01.2008-31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79, 2007. aastal maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Muu reserv

Erel Group AS on andnud sidusettevõtetele pikaajalist sihtotstarbelist laenu. Viimaks netovara vastavusse Äriseadustiku nõuetega on sidusettevõtetes moodustatud omanikelt saadud laenude arvelt muu reserv. Reservi moodustamiseks kasutatud laenusummat ei tagastata omanikule enne teisi kreditore ning omaniku kasuks ei arvestata intresse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	148 865	148 865	0
Ostjatelt laekumata arved	148 865	148 865	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 842	10 842	0
Muud nõuded	1 685 151	421 167	1 263 984
Laenunõuded	1 221 037	391 086	829 951
Intressinõuded	442 287	8 254	434 033
Viitlaekumised	21 827	21 827	0
Ettemaksed	2 491	2 491	0
Tulevaste perioodide kulud	2 491	2 491	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 847 349	583 365	1 263 984

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	464 083	464 083	0
Ostjatelt laekumata arved	464 083	464 083	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 780	17 780	0
Muud nõuded	2 529 261	289 467	2 239 794
Laenunõuded	2 100 948	268 691	1 832 257
Intressinõuded	414 797	7 260	407 537
Viitlaekumised	13 516	13 516	0
Ettemaksed	7 066	7 066	0
Tulevaste perioodide kulud	7 066	7 066	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 018 190	778 396	2 239 794

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	3 658	0
Lõpetamata ehitised	677 367	1 298 365
Korteriomandid	82 200	82 200
Kokku varud	763 225	1 380 565

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1	1	1
Käibemaks	6 030	2 538	17 512	4 162
Üksikisiku tulumaks	0	4 797	0	4 453
Erisoodustuse tulumaks	36	0	46	0
Sotsiaalmaks	0	9 035	0	8 259
Kohustuslik kogumispension	0	257	0	311
Töötuskindlustusmaksed	0	461	0	528
Ettemaksukonto jääk	4 776		221	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 842	17 089	17 780	17 714

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10452861	Osaühing Erel International	Eesti	Majutusteenused	98.75	98.75
10619404	OÜ Duo Invest	Eesti	Kinnisvara vahendusteenused	100	100
10760315	OÜ Noralder	Eesti	Raamatupidamisteenused	100	100
11220331	Erel Property Management OÜ	Eesti	Projektijuhtimisteenused	54	60
10699478	Osaühing Intec Holding	Eesti	Kinnisvara rent	50	50
12216805	Erel Group Trading OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	66	66
12793329	Medici Tower OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
12777538	Erel PK OÜ	Eesti	Kinnisvara rent	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
Osaühing Erel International	927 202	0	60 755	0	987 957
OÜ Duo Invest	133 531	0	7 174	0	140 705
OÜ Noralder	6 977	0	538	0	7 515
Erel Property Management OÜ	103 158	2 000	-35 287	9 462	79 333
Osaühing Intec Holding	355 396	0	-4 489	0	350 907
Erel Group Trading OÜ	189 004	0	42 661	0	231 665
Medici Tower OÜ	0	2 500	-118 782	120 000	3 718
Erel PK OÜ	0	2 500	45 639	0	48 139
Kokku	1 715 268	7 000	-1 791	129 462	1 849 939

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Medici Tower OÜ	100	02.02.2015	2 500
Erel PK OÜ	100	06.01.2015	2 500
Erel Property Management OÜ	6	10.06.2015	2 000

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11283656	OÜ Drevor Properties	Eesti	Kinnisvaraarendus	22.50	22.50
11128755	Narva Development Project OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
11059002	Gesti Hotel OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
12144856	Duo Plus OÜ	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
12596357	EPM Ehitus OÜ	Eesti	Projektijuhtimisteenused	80	100
12598439	Climablock Nordic OÜ	Eesti	Kaubavahendus	30	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
OÜ Drevor Properties	2 184		24 317		26 501
Narva Development Project OÜ	39 968		-24 390		15 578
Gesti Hotel OÜ	52 626		-41 748		10 878
Duo Plus OÜ	69 332		6 275		75 607
EPM Ehitus OÜ	56 220	417	-37 646	83	19 074
Climablock Nordic OÜ	2 531	350	1 027		3 908
Kokku	222 861	767	-72 165	83	151 546

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
EPM Ehitus OÜ	20	26.11.2015	417
Climablock Nordic OÜ	14	26.11.2015	350

Duo Plus OÜ on konsolideerimisgruppi kuuluva Duo Invest OÜ-le 100%-liselt kuuluv ettevõte ning EPM Ehitus OÜ on samuti konsolideerimisgruppi kuuluva Erel Property Management OÜ-le 100%-liselt kuuluv ettevõte. Climablock Nordic OÜ 30% osa omanik on konsolideerimisgrupi emaettevõte Erel Group AS ning 70% osa omanik on konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõte Erel Property Management OÜ.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	1 938 955
Ümberklassifitseerimised	-32 600
31.12.2014	1 906 355
Ostud ja parendused	1 086 567
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	225 210
Müügid	-138 500
31.12.2015	3 079 632

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 666	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 831	3 069
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	155 000	0

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud välise ekspertide abi ning tellitud hindamisaktid.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	42 887	4 132	47 019	0	47 019
Akumuleeritud kulum	-21 608	-2 959	-24 567	0	-24 567
Jääkmaksumus	21 279	1 173	22 452	0	22 452
Ostud ja parendused	88 198	1 291	89 489	13 941	103 430
Muud ostud ja parendused	88 198	1 291	89 489	13 941	103 430
Amortisatsioonikulu	-14 316	-1 474	-15 790	-1 150	-16 940
Müügid	-14 450	0	-14 450	0	-14 450
31.12.2014					
Soetusmaksumus	91 437	5 423	96 860	13 941	110 801
Akumuleeritud kulum	-10 726	-4 433	-15 159	-1 150	-16 309
Jääkmaksumus	80 711	990	81 701	12 791	94 492
Ostud ja parendused	0	0		5 533	5 533
Muud ostud ja parendused	0	0		5 533	5 533
Amortisatsioonikulu	-22 725	-603	-23 328	-2 155	-25 483
31.12.2015					
Soetusmaksumus	91 437	5 423	96 860	19 474	116 334
Akumuleeritud kulum	-33 451	-5 036	-38 487	-3 305	-41 792
Jääkmaksumus	57 986	387	58 373	16 169	74 542

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	1 667	27 667
Transpordivahendid	1 667	27 667
Kokku	1 667	27 667

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	838 304	1 140	837 164		1-6%
Pangalaenud	596 624	37 396	559 228		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	69 147	0	69 147		2-5%
Muud laenud	646 642	111 850	534 792		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	2 150 717	150 386	2 000 331		
Laenukohustused kokku	2 150 717	150 386	2 000 331		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	382 519	0	382 519		1-6%
Pangalaenud	456 312	40 805	415 507		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	97 897	33 100	64 797		2-5%
Muud laenud	953 893	38 644	915 249		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	1 890 621	112 549	1 778 072		
Laenukohustused kokku	1 890 621	112 549	1 778 072		

Seisuga 10.01.2018 ettevõtte ei pikendanud pangalaenu ning antud kohustuse tasumine toimub grupiettevõtete vahelise kohustuse ülevõtmise ning tasavõeldamise tulemusena.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	43 724	43 724	0
Võlad töövõtjatele	16 557	16 557	0
Maksuvõlad	17 089	17 089	0
Muud võlad	55 137	29 695	25 442
Intressivõlad	26 490	1 048	25 442
Muud viitvõlad	28 647	28 647	0
Saadud ettemaksed	979 087	15 301	963 786
Muud saadud ettemaksed	979 087	15 301	963 786
Kokku võlad ja ettemaksed	1 111 594	122 366	989 228

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	159 519	159 519	0
Võlad töövõtjatele	16 312	16 312	0
Maksuvõlad	17 714	17 714	0
Muud võlad	25 824	9 105	16 719
Intressivõlad	18 222	1 503	16 719
Muud viitvõlad	7 602	7 602	0
Saadud ettemaksed	1 522 081	558 295	963 786
Muud saadud ettemaksed	1 522 081	558 295	963 786
Kokku võlad ja ettemaksed	1 741 450	760 945	980 505

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	153 320	153 320
Aktsiate arv (tk)	239 894	239 894
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2015 moodustas 1957,69 tuhat eurot (31.12.2014: 2286,02 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2015 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1566,15 tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 391,54 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2014 oleks olnud võimalik netodividendidena välja maksta 1828,82 tuhat eurot, sellega oleks kaasnenud tulumaks summas 457,20 tuhat eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 556 820	866 896
Suurbritannia	100 000	70 000
Itaalia	49 280	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 706 100	936 896
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Seišellid	0	11 277
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	11 277
Kokku müügitulu	1 706 100	948 173
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenused	196 229	226 067
Kinnisvara rent, käitus	54 379	61 714
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	85 202	92 036
Kinnisvaraarenduse projektijuhtimine	33 471	158 140
Raamatupidamisteenused	20 847	28 490
Kinnisvara müük, vahendus- ja maaklerteenused	1 167 372	299 708
Muud teenused	0	741
Ärinõustamine	148 600	81 277
Kokku müügitulu	1 706 100	948 173

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	16 500	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 667	13 216
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	225 210	0
Muud	5 406	6 913
Kokku muud äritulud	248 783	20 129

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-1 332 667	-498 573
Üür ja rent	-117 452	-150 511
Kinnisvara haldus, hooldus, kommunaalid	-162 137	-180 349
Muud teenused	-24 288	-25 862
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 636 544	-855 295

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-4 631	-4 972
Energia	-11 061	-14 296
Kütus	-11 061	-14 296
Mitmesugused bürookulud	-8 714	-15 969
Lähetuskulud	-16 193	-28 787
Koolituskulud	-549	-297
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 217	-1 705
Sidekulud	-13 160	-13 859
Nõustamine, juriidilised kulud	-128 670	-62 240
Auditeerimine	-1 500	-4 200
Reklaam	-3 991	-46 655
Sõiduki hooldus, remont, kindlustus	-16 618	-16 957
Pangateenused	-4 798	-6 359
Muud	-4 743	-4 405
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-217 845	-220 701

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-166 968	-146 031
Sotsiaalmaksud	-56 485	-48 774
Kokku tööjõukulud	-223 453	-194 805
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	16	13

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Maamaks	2 679	3 075
Muud	4 901	5 094
Kokku muud ärikulud	7 580	8 169

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	27 494	39 401
Muud finantstulud ja -kulud	-169 549	117 338
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-142 055	156 739

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	798 181	0	1 174 866	125 489
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	593 535	160 170	1 118 559	167 172
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	401 583	0	244 377

2015	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	67 096
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 450	10 391
2014	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	625 255	185 409
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 730	8 723

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	47 986	34 885

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	3 649	2 942
Nõuded ja ettemaksed	455 118	670 236
Kokku käibevara	458 767	673 178
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 411 505	1 404 505
Nõuded ja ettemaksed	3 047 578	3 246 599
Kinnisvarainvesteeringud	98 000	236 500
Materiaalne põhivara	49 542	62 968
Kokku põhivara	4 606 625	4 950 572
Kokku varad	5 065 392	5 623 750
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	115 435	241 889
Võlad ja ettemaksed	23 394	47 757
Kokku lühiajalised kohustused	138 829	289 646
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 595 971	1 836 845
Võlad ja ettemaksed	1 310 070	1 259 069
Kokku pikaajalised kohustused	2 906 041	3 095 914
Kokku kohustused	3 044 870	3 385 560
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	153 320	153 320
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 069 538	2 073 571
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 668	-4 033
Kokku omakapital	2 020 522	2 238 190
Kokku kohustused ja omakapital	5 065 392	5 623 750

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	151 298	229 144
Muud äritulud	21 441	8 375
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-70 239	-102 584
Mitmesugused tegevuskulud	-108 916	-103 732
Tööjõukulud	-34 215	-36 301
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 426	-6 494
Muud ärikulud	-646	-3 642
Kokku ärikasum (-kahjum)	-54 703	-15 234
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	12 180
Intressikulud	-89 533	-68 769
Muud finantstulud ja -kulud	-73 432	67 790
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-217 668	-4 033
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 668	-4 033

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-54 703	-15 234
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 426	6 494
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-16 500	-7 216
Kokku korrigeerimised	-3 074	-722
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	233 234	-16 005
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	687	-3 536
Makstud intressid	-55 615	-25 921
Kokku rahavood äritegevusest	120 529	-61 418
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-13 981
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	13 917
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	155 000	14 700
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-7 000	-750
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	201 125
Antud laenud	-637 460	-327 800
Antud laenude tagasimaksed	741 962	151 587
Laekunud intressid	3	15 341
Kokku rahavood investeerimistegevusest	252 505	54 139
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	420 352	512 240
Saadud laenude tagasimaksed	-780 762	-496 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 917	-15 997
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-372 327	243
Kokku rahavood	707	-7 036
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 942	9 978
Raha ja raha ekvivalentide muutus	707	-7 036
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 649	2 942

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	153 320	15 332	2 073 571	2 242 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 033	-4 033
31.12.2014	153 320	15 332	2 069 538	2 238 190
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 404 505
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 620 988
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014				2 454 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-217 668	-217 668
31.12.2015	153 320	15 332	1 851 870	2 020 522
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 411 505
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 517 323
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015				2 126 340

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.01.2018

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRICO GINO LEVI	Juhatuse liige	12.01.2018
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	12.01.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Erel Group aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Erel Group konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 7 kuni 29, 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 arv näitajate 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 arvestuspoliitikate 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 märkus(te)ga auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud kinnisvarainvesteeringud väärtuses 3 079 tuhat eurot (lisa 7) seisuga 31.12.2015 (seisuga 31.12.2014 summas 1 906 tuhat eurot). Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kinnisvara õiglase väärtuse hindamiseks viia läbi vara väärtuse test, mida juhtkond ei ole teinud vara osas, mis moodustab seisuga 31.12.2015 bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringutest 1 334 tuhat eurot (seisuga 31.12.2014 moodustab 141 tuhat eurot). Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat kindlustunnet antud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse osas ning seega me ei avalda arvamust antud osale kinnisvarainvesteeringutest väärtuses 1 334 tuhat eurot. Samasugune olukord eksisteeris ka seisuga 31.12.2014 ning 26.02.2016 on väljastatud märkusega auditi aramus antud asjaolu suhtes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 3) on kajastatud varusid ja lõpetamata toodangut väärtuses 763 tuhat eurot (seisuga 31.12.2014 summas 1 380 tuhat eurot). Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kajastada varusid kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, oleneb kumb on madalam. Vastavat protseduuri ei viidud läbi varude osas väärtuses 763 tuhat eurot, mis on kajastatud konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2015. Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat kinnitust nimetatud varude väärtuse osas, et hinnata kas võimalik allahindlus on vajalik seisuga 31. detsember 2015 või mitte. Samasugune olukord eksisteeris ka seisuga 31.12.2014 ning 26.02.2016 on väljastatud märkusega auditi aramus antud asjaolu suhtes.

Märkusega aramus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS Erel Group finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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

Pärnu mnt 21, Tallinn

12.01.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	12.01.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 344 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-386 488
Kokku	1 957 688
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 957 688
Kokku	1 957 688

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 344 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-386 488
Kokku	1 957 688
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 957 688
Kokku	1 957 688

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	94076	62.18%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50180	33.17%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	7042	4.65%	Ei

Sidevahendid

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