

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Varud	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 8 Laenukohustused	19
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10 Aktsiakapital	20
Lisa 11 Müügitulu	21
Lisa 12 Muud äritulud	21
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 15 Tööjõukulud	22
Lisa 16 Muud ärikulud	22
Lisa 17 Seotud osapooled	23
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27

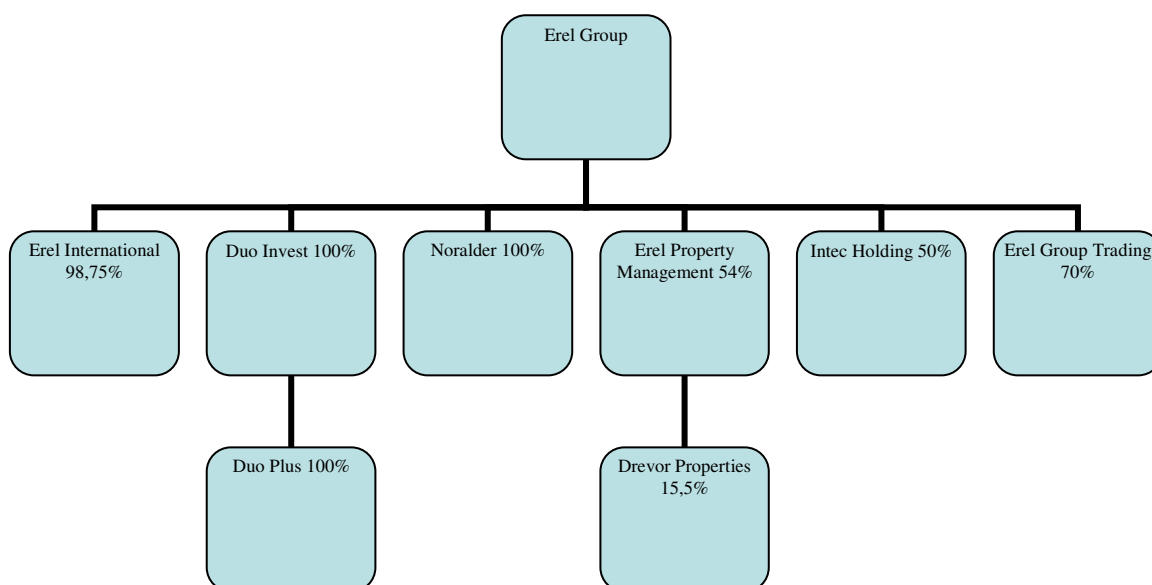
TEGEVUSARUANNE

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

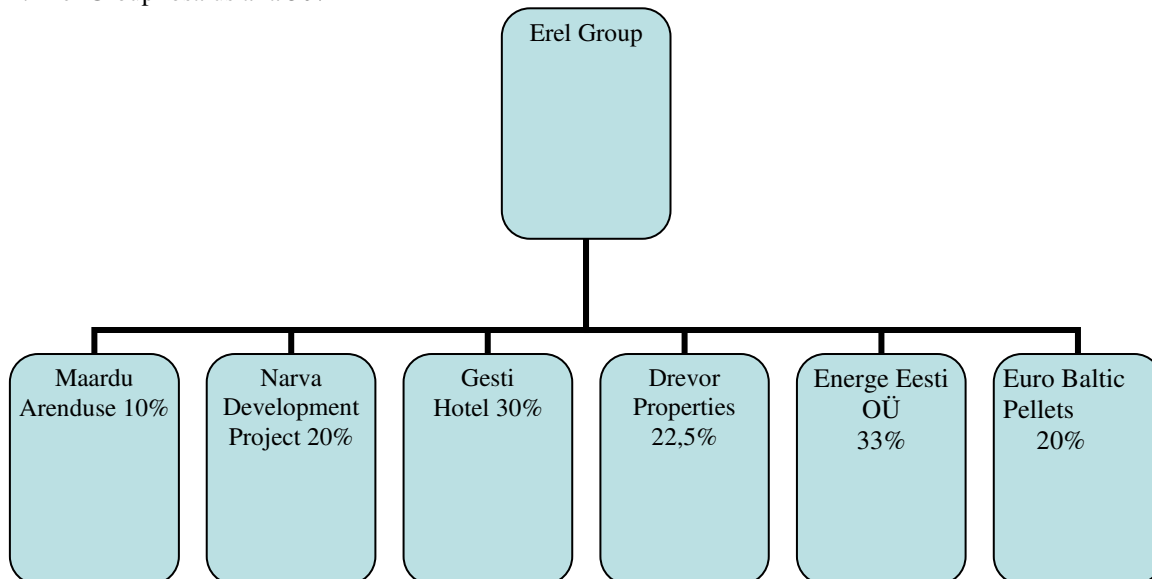
2013 aastal omandas Erel Group AS 20%-lise osaluse sidusettevõtetes Euro Baltic Pellets OÜ ning ühines talle 100%-liselt kuulunud Aureus SPV1 OÜ-ga. AS Erel Group tütarettevõtte Erel Group Trading OÜ ühines 100%-liselt talle kuulunud Graffiti OÜ-ga. Aruandeaasta jooksul suurendas AS Erel Group tütarettevõtte Erel Group Trading OÜ osakapitali 17 500 euro võrra 20 000 euronini ning müüs 30% talle kuulunud osast

Kontserni struktuur 31.12.2013 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. Tiheneva konkurentsi tõttu majutusturul vähenes aruandeperioodil ettevõtte müügitulu võrreldes eelmise majandusaastaga. 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.

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 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. 2013.aastal ühineti tütarettevõttega Graffiti OÜ.

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

OÜ Maardu Arenduse

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

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.

OÜ Energe Eesti

2009.aasta lõpus loodud ettevõtte tegevusalaks on energiakonsultatsioonide osutamine.

Euro Baltic Pellets OÜ

2013.aasta oktoobris asutatud ettevõtte tegevusalaks oli kavandatud uude küttematerjalide- pelletite ost tootjatelt ning nende müük Euroopa Liidu maadesse.

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 ülalnimetatud projektidega on sõlminud mitu tütarettevõtet pikaajalised teenuslepingud, mis garanteerivad neile käibe kuni järgmiseks seitsmeks aastaks.

2013. aasta majandustulemused olid rahuldavad, kinnisvarasektoris võis täheldada teatud elavnemist.

Erel Group kontserni peamised suhtarvud on järgmised:

	2013	2012
Müügitulu (tuh eur)	940	928
Käibe kasv	1%	28%
Puhaskasum (tuh eur)	981	269
Kasumi kasv	265%	-24%
Puhasrentaablus	104,%	29%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,22	2,26
ROA	16%	5%
ROE	39%	18%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2013 - \text{puhaskasum } 2012) / \text{puhaskasum } 2012 * 100$
- 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 2013. aastal 16 töötajani, kellele arvestati aasta jooksul töötasudeks kokku 158 tuhat eurot, sealhulgas juhatuse liikmetele arvestatud tasude maht oli 44 tuhat eurot.

Lähiaastate märksõnadena võib nimetada keskendumist alustatud arendusprojektide edasiarendamisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	174 808	50 579	
Nõuded ja ettemaksed	921 277	1 784 270	2
Varud	997 742	681 216	3
Kokku käibevara	2 093 827	2 516 065	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	96 948	72 386	6
Nõuded ja ettemaksed	2 043 825	1 731 628	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 938 955	1 034 773	7
Materiaalne põhivara	22 452	24 628	
Kokku põhivara	4 102 180	2 863 415	
Kokku varad	6 196 007	5 379 480	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	221 160	551 332	8
Võlad ja ettemaksed	179 942	560 395	9
Kokku lühiajalised kohustused	401 102	1 111 727	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 543 990	2 164 708	8
Võlad ja ettemaksed	161 661	148 836	9
Kokku pikaajalised kohustused	2 705 651	2 313 544	
Kokku kohustused	3 106 753	3 425 271	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	153 320	153 320	10
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 333 388	1 064 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	980 577	269 251	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 482 617	1 502 040	
Vähemusosalus	606 637	452 169	
Kokku omakapital	3 089 254	1 954 209	
Kokku kohustused ja omakapital	6 196 007	5 379 480	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	939 515	927 842	11
Muud äritulud	746 153	528 917	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-855 754	-784 775	13
Mitmesugused tegevuskulud	-189 716	-221 920	14
Tööjõukulud	-211 329	-151 907	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 559	-14 853	
Muud ärikulud	-132 009	-12 523	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	286 301	270 781	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	24 894	100 548	
Intressikulud	-111 552	-107 914	
Muud finantstulud ja -kulud	929 405	91 464	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 129 048	354 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 129 048	354 879	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	980 577	269 251	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	148 471	85 628	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	286 301	270 781
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 559	14 853
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 683	-127 274
Muud korrigeerimised	-540 291	-155 500
Kokku korrigeerimised	-531 415	-267 921
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-83 021	91 242
Varude muutus	-316 526	-145 716
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-363 009	311 503
Kokku rahavood äritegevusest	-1 007 670	259 889
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 383	-6 892
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	105 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	487 483	670 950
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 501
Laekunud tütarettevõtjate müügist	750 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-500	0
Antud laenud	-459 710	-1 654 058
Antud laenude tagasimaksed	40 565	1 336 931
Laekunud intressid	15 367	56 429
Kokku rahavood investeerimistegevusest	824 822	505 859
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 289 814	876 253
Saadud laenude tagasimaksed	-894 462	-1 561 099
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 113	-26 274
Makstud intressid	-86 162	-45 970
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	307 077	-757 090
Kokku rahavood	124 229	8 658
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 579	41 921
Raha ja raha ekvivalentide muutus	124 229	8 658
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	174 808	50 579

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2011	153 320	15 332	1 026 320	366 541	1 561 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	269 251	85 628	354 879
Muud muutused omakapitalis	0	0	37 817	0	37 817
31.12.2012	153 320	15 332	1 333 388	452 169	1 954 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	980 577	148 471	1 129 048
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	5 997	5 997
31.12.2013	153 320	15 332	2 313 965	606 637	3 089 254

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2013. 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.

2013. 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 ja OÜ Erel Group Trading 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 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 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.

Tütär- 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 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 aktsiatest 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 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).

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 laenuid 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 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 õiglasel väärtusel, 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 alahindlused. 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 "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 tuluse 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 amortiseerimispehmetest. 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 kuulavas 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

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.

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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	320 612	320 612	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 840	11 840	0	4
Muud nõuded	2 628 058	584 233	2 043 825	
Laenunõuded	2 169 772	510 015	1 659 757	
Intressinõuded	448 941	64 873	384 068	
Viitlaekumised	9 345	9 345	0	
Ettemaksed	4 592	4 592	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 592	4 592	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 965 102	921 277	2 043 825	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	138 273	138 273	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	111 918	111 918	0	4
Muud nõuded	3 254 999	1 523 371	1 731 628	
Laenunõuded	2 828 378	1 456 870	1 371 508	
Intressinõuded	424 152	64 032	360 120	
Viitlaekumised	2 469	2 469	0	
Ettemaksed	10 708	10 708	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 515 898	1 784 270	1 731 628	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata ehitis	462 242	145 716
Korteriomandid	535 500	535 500
Kokku varud	997 742	681 216

Lõpetamata ehitis koosneb Erel Group Trading OÜ kolmest ehitusjärgust eramust Audru vallas Pärnumaal. Korteriomandid on Intec Holding OÜ-le kuuluv kinnisvara, mis on plaanitud müüa järgmisel aastal.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	6	0	37
Käibemaks	11 737	5 365	111 849	101 893
Üksikisiku tulumaks	0	4 944	0	4 764
Erisoodustuse tulumaks	16	3		
Sotsiaalmaks	0	8 767	0	8 182
Kohustuslik kogumispension	0	333	0	307
Töötuskindlustusmaksed	0	604	0	706
Intress	0	6	0	0
Ettemaksukonto jääk	87		69	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 840	20 028	111 918	115 889

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
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	54
10699478	Osaühing Intec Holding	Eesti	Kinnisvara rent	50	50
12216805	Erel Group Trading OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	31.12.2013
Osaühing Erel International	744 571			744 571
OÜ Duo Invest	64			64
OÜ Noralder	3 196			3 196
Erel Property Management OÜ	1 380			1 380
Osaühing Intec Holding	602 602			602 602
Erel Group Trading OÜ	2 500	17 500	-6 000	14 000
Kokku	1 354 313	17 500	-6 000	1 365 813

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Erel Group Trading OÜ	30	950 000	944 000

04.02.2013 sõlmiti notariaalne ühinemisleping AS Erel Group (ühendav ühing, registrikood 10717532) ja 100% tema omanduses olnud ettevõtte Aureus SPV1 OÜ (ühendatav ühing, registrikood 12016130) vahel. Ühinemiskanne registrikaardile kantud 04.04.2013, ühinemise bilansipäev 01.01.2013.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11283656	OÜ Drevor Properties	Eesti	Kinnisvaraarendus	22.50	22.50
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
12551679	Euro Baltic Pellets OÜ	Eesti	Kaubavahendus	0	20
12144856	Duo Plus OÜ	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
12092898	Graffiti OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
OÜ Drevor Properties	1 289		16 416		17 705
Energe Eesti OÜ	846		-3		843
Narva Development Project OÜ	14 098		4 905		19 003
Gesti Hotel OÜ	19 938		-13 289		6 649
OÜ Maardu Arenduse	0		0		0
Euro Baltic Pellets OÜ	0	500	27		527
Duo Plus OÜ	35 383		16 838		52 221
Graffiti OÜ	832			-832	0
Kokku	72 386	500	24 894	-832	96 948

Omandatud osalused

Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Euro Baltic Pellets OÜ	20	11.10.2013	500

Duo Plus OÜ on konsolideerimisgruppi kuuluva Duo Invest OÜ-le 100%-liselt kuuluv ettevõtte ning Graffiti OÜ on samuti konsolideerimisgruppi kuuluva Erel Group Trading OÜ-le 100% kuulunud ettevõtte, kes ühines 2013.aastal Erel Group Trading OÜ-ga.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2011	1 260 977
Ostud ja parendused	312 473
Müügid	-538 677
31.12.2012	1 034 773
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	540 291
Müügid	-485 800
Lisandumised äriühenduste kaudu	849 691
31.12.2013	1 938 955

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	21 801
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 424	9 683
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	487 483	670 950

Kontserni kohustuste tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Paldiski mnt 26a asuvale kinnisvarainvesteeringule (bilansiline maksumus 236,5 tuh eurot).

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	403 730		403 730		1-6%
Pangalaenud	665 523	54 255	611 268		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	48 890	48 890	0		5%
Muud laenud	1 647 007	118 015	1 528 992		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	2 765 150	221 160	2 543 990		
Laenukohustused kokku	2 765 150	221 160	2 543 990		
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	270 707	0	270 707		1-6%
Pangalaenud	749 222	296 666	452 556		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	33 990	33 990	0		5%
Muud laenud	1 659 255	217 810	1 441 445		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	2 713 174	548 466	2 164 708		
Kapitalirendikohustused kokku	2 866	2 866	0		
Laenukohustused kokku	2 716 040	551 332	2 164 708		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 112	25 112	0		
Võlad töövõtjatele	15 648	15 648	0		
Maksuvõlad	20 028	20 028	0		4
Muud võlad	194 653	32 992	161 661		
Intressivõlad	177 714	16 053	161 661		
Muud viitvõlad	16 939	16 939	0		
Saadud ettemaksed	86 162	86 162	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	341 603	179 942	161 661		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	59 159	59 159	0		
Võlad töövõtjatele	16 512	16 512	0		
Maksuvõlad	115 889	115 889	0		4
Muud võlad	178 269	29 433	148 836		
Intressivõlad	164 185	15 349	148 836		
Muud viitvõlad	14 084	14 084	0		
Saadud ettemaksed	339 402	339 402	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	709 231	560 395	148 836		

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	153 320	153 320
Aktsiate arv (tk)	239 894	239 894
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2013 moodustas 2313,97 tuhat eurot (31.12.2012: 1333,39 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 1828,04 tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 485,93 tuhat eurot. Seisuga 31.12. 2012 oleks olnud võimalik netodividendidena välja maksta 1053,38 tuhat eurot, sellega oleks kaasnenud tulumaks summas 280,01 tuhat eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	939 515	827 842
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	939 515	827 842
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	0	100 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	100 000
Kokku müügitulu	939 515	927 842
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenused	261 525	311 799
Kinnisvara rent, käitus	83 138	96 910
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	50 920	46 708
Kinnisvaraarenduse projektijuhtimine	361 824	229 156
Raamatupidamisteenused	29 373	28 642
Kinnisvara vahendus- ja maaklerteenused	143 214	163 926
Muud teenused	9 521	50 701
Kokku müügitulu	939 515	927 842

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	28 200	173 774
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	195 167
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	640 672	155 500
Muud	77 281	4 476
Kokku muud äritulud	746 153	528 917

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-412 831	-393 848
Üür ja rent	-137 351	-186 526
Kinnisvara haldus, hooldus, kommunaalid	-266 165	-172 755
Muud teenused	-39 407	-31 646
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-855 754	-784 775

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-8 593	-12 832
Energia	-17 791	-14 596
Kütus	-17 791	-14 596
Mitmesugused bürookulud	-12 320	-13 168
Lähetuskulud	-17 293	-7 723
Koolituskulud	-1 997	-864
Riiklikud ja kohalikud maksud	-24 090	-11 805
Sidekulud	-15 075	-11 250
Nõustamine, juriidilised kulud	-59 634	-110 425
Auditeerimine	-3 000	-9 028
Reklaam	-1 890	-1 066
Sõiduki hooldus, remont, kindlustus	-15 567	-17 029
Pangateenused	-6 989	-7 466
Muud	-5 477	-4 668
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-189 716	-221 920

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-157 525	-113 699
Sotsiaalmaksud	-53 804	-38 208
Kokku tööjõukulud	-211 329	-151 907
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	11

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	26 517	5 000
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	100 381	0
Muud	5 111	7 523
Kokku muud ärikulud	132 009	12 523

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 067 262	0	668 284	1 675
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 328 340	457 557	2 443 327	448 937

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	92 835
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 894	7 719
2012	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	90 286
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 472	32 972

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	44 013	26 350

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	9 978	22 033
Nõuded ja ettemaksed	877 207	1 229 403
Kokku käibevara	887 185	1 251 436
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 405 899	1 403 899
Nõuded ja ettemaksed	2 940 741	1 368 348
Kinnisvarainvesteeringud	236 500	722 300
Materiaalne põhivara	10 757	6 390
Kokku põhivara	4 593 897	3 500 937
Kokku varad	5 481 082	4 752 373
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	328 824	663 435
Võlad ja ettemaksed	363 586	645 269
Kokku lühiajalised kohustused	692 410	1 308 704
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 128 691	1 719 624
Võlad ja ettemaksed	417 758	335 992
Kokku pikaajalised kohustused	2 546 449	2 055 616
Kokku kohustused	3 238 859	3 364 320
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	153 320	153 320
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 219 401	1 316 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	854 170	-97 430
Kokku omakapital	2 242 223	1 388 053
Kokku kohustused ja omakapital	5 481 082	4 752 373

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	344 148	291 716
Muud äritulud	30 277	136 065
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-287 136	-316 256
Mitmesugused tegevuskulud	-124 313	-108 294
Tööjõukulud	-46 149	-45 120
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 016	-1 758
Muud ärikulud	-29 473	-3 129
Kokku ärikasum (-kahjum)	-116 662	-46 776
Intressikulud	-133 777	-110 619
Muud finantstulud ja -kulud	1 104 609	59 965
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	854 170	-97 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	854 170	-97 430

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-116 662	-46 776
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 016	1 758
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 683	-132 274
Kokku korrigeerimised	2 333	-130 516
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 206	-49 959
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31 846	433 905
Makstud intressid	-83 889	-29 061
Kokku rahavood äritegevusest	-241 270	177 593
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 383	-6 732
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	487 483	670 950
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-18 000	-2 500
Laekunud tütarettevõtjate müügist	750 000	0
Antud laenud	-1 247 760	-1 245 608
Antud laenude tagasimaksed	175 421	1 306 948
Laekunud intressid	16 000	56 301
Kokku rahavood investeerimistegevusest	154 761	779 359
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 227 114	920 363
Saadud laenude tagasimaksed	-1 151 907	-1 856 898
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-753	-946
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	74 454	-937 481
Kokku rahavood	-12 055	19 471
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 033	2 562
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 055	19 471
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 978	22 033

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	153 320	15 332	1 316 831	1 485 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-97 430	-97 430
31.12.2012	153 320	15 332	1 219 401	1 388 053
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 403 899
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 517 886
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				1 502 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	854 170	854 170
31.12.2013	153 320	15 332	2 073 571	2 242 223
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 405 899
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 646 293
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				2 482 617

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.08.2014

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRICO GINO LEVI	Juhatuse liige	07.08.2014
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	07.08.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Erel Group aktsionäridele

Aruanne raamatupidamisaruannete kohta

Oleme auditeerinud AS Erel Group raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 27, 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 arvnahtajate 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 31.12.2013 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastanud kinnisvarainvesteeringuid väärtuses 1 938 tuhat eurot (seisuga 31.12.2012 vastavalt 1 034 tuhat eurot). Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kinnisvara õiglase väärtuse hindamiseks läbi viia vara väärtuse test, mida juhtkond ei ole teinud vara osas, mis moodustab seisuga 31.12.2013 bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute summast 376 tuhat eurot (seisuga 31.12.2012 vastavalt 312 tuhat eurot). Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat kinnitust nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ning seega ka võimaliku allahindluse vajaduse kohta seisuga 31. detsember 2013. Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31. detsember 2012 lõppenud majandusaastal, mistõttu väljastasime 24.07.2013 märkustega vandeaudiitori aruande.

Majandusaasta aruandes on kajastatud varusid väärtuses 997 tuhat eurot. Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kajastada varusid kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, oleneb mis on madalam. 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 2013 või mitte.

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 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Muu asjaolu

Ettevõtte konsolideeritud aruannetes sisalduvate tütarettevõtete andmed ,v.a. Erel Group Trading OÜ andmed, ei ole auditeeritud kuna vastavalt kehtivale seadusandlusele puuduvad antud ettevõtetel auditi või ülevaatus kohustus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Heki tee 4-14, Viimsi vald

08.08.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	08.08.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 333 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	980 577
Kokku	2 313 965
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 313 965
Kokku	2 313 965

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 333 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	980 577
Kokku	2 313 965
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 313 965
Kokku	2 313 965

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	138090	40.13%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	125000	36.32%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	43785	12.72%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	37273	10.83%	Ei

Sidevahendid

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