

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Erel Group

registrikood: 10717532

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6631640

faks: +372 6631641

e-posti aadress: erel@erel.ee

veebilehe aadress: www.erel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Varud	18
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 Seotud osapooled	22
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27

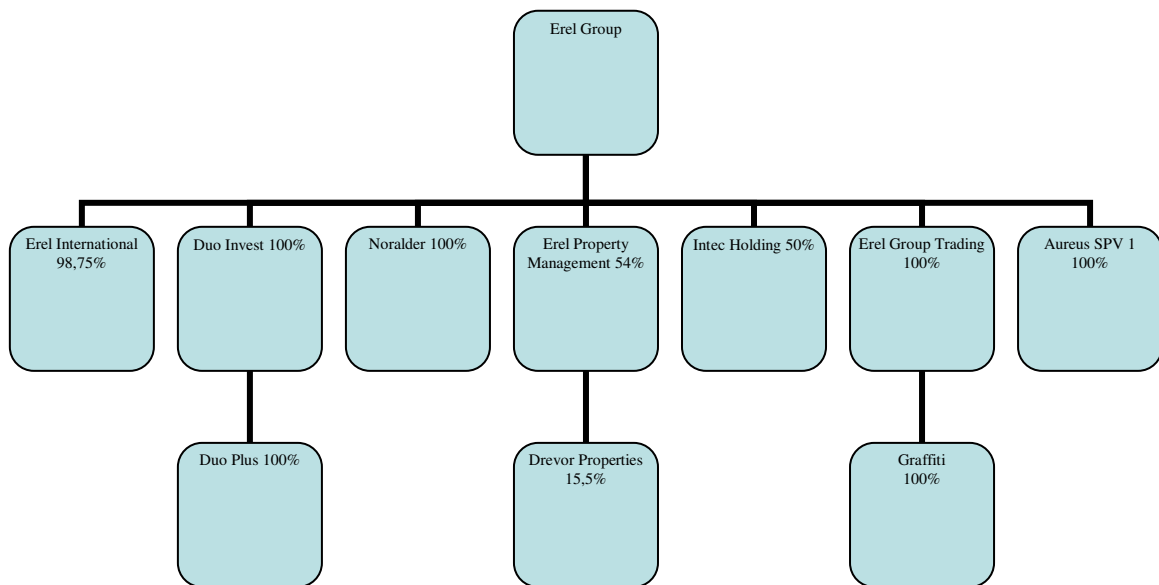
TEGEVUSARUANNE

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

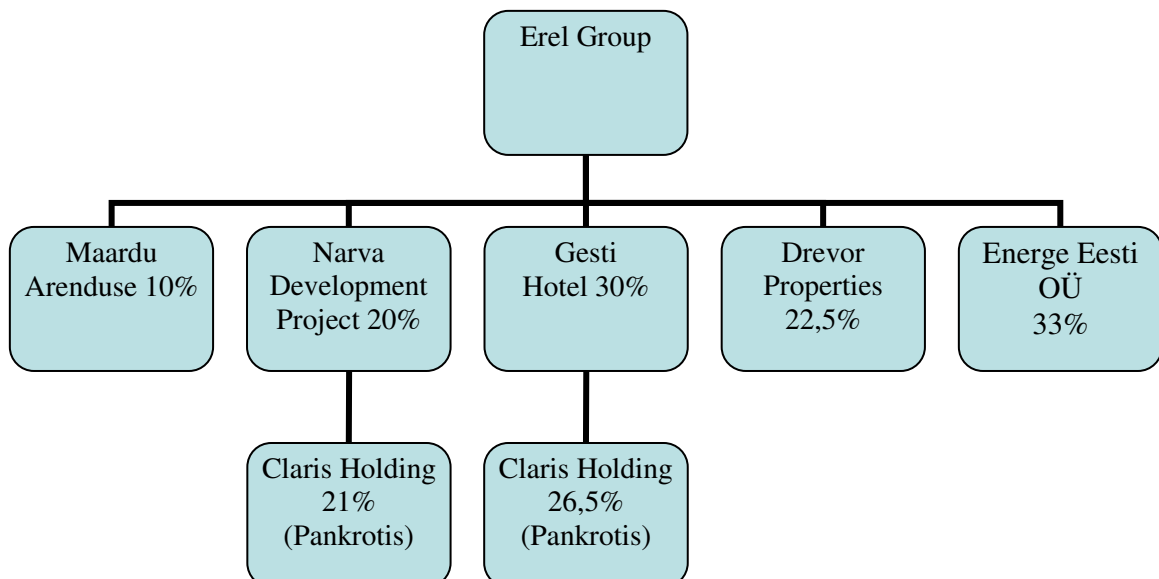
2012 aastal omandas Erel Group AS 100%-lised osalused tütarettevõtetes Erel Group Trading OÜ ja Aureus SPV 1 OÜ ning täiendava 17,5% osaluse sidusettevõttes Drevor Properties OÜ.

Kontserni struktuur 31.12.2012 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. Ettevõtte 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 on Baltikumi vanim ja suurim kortermajutusteenuse pakkuja. Ettevõtte korterid asuvad Tallinna Vanalinnas ning mereäärses Pärnus. Võrreldes eelmise majandusaastaga, kasvas aruandeperioodil ettevõtte müügitulu. 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 ettevõtte, mille peamiseks tegevusalaks on hoonestusprojektide arendus. 2012.aastal omandati tütarettevõtte, millega ühineti 2013. aastal.

OÜ Aureus SPV1

Aureus SPV1 tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ning üüriteenused. 2013.aastal ühinesid Erel Group AS ja Aureus SPV1 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 andmine.

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

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

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

2012. aasta majandustulemused olid rahuldavad, kinnisvarasektoris võis täheldada teatud elavnemist.

Erel Group kontserni peamised suhtarvud on järgmised:

	2012	2011
Müügitulu (tuh eur)	928	725
Käibe kasv	28%	51%
Puhaskasum (tuh eur)	269	352
Kasumi kasv	-24%	193%
Puhasrentaablus	29,0%	48,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,26	1,28
ROA	5%	7%
ROE	18%	29%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2012 - \text{müügitulu } 2011) / \text{müügitulu } 2011 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2012 - \text{puhaskasum } 2011) / \text{puhaskasum } 2011 * 100$
- 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 2012. aastal 11 töötajani, kellele arvestati aasta jooksul töötasudeks kokku 114 tuhat eurot, sealhulgas juhatuse liikmetele arvestatud tasude maht oli 26 tuhat eurot.

Lähiaastate märksõnadena võib nimetada keskendumist alustatud arendusprojektide edasiarendamisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	50 579	41 921	
Nõuded ja ettemaksed	1 784 270	1 386 666	
Varud	145 716	0	
Müügiootel põhivara	535 500	490 000	
Kokku käibevara	2 516 065	1 918 587	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	72 386	25 335	
Nõuded ja ettemaksed	1 731 628	1 778 920	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 034 773	1 260 977	7
Materiaalne põhivara	24 628	4 085	
Kokku põhivara	2 863 415	3 069 317	
Kokku varad	5 379 480	4 987 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	551 332	1 257 449	8
Võlad ja ettemaksed	560 395	244 680	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 111 727	1 502 129	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 164 708	1 853 518	8
Võlad ja ettemaksed	148 836	70 744	9
Kokku pikaajalised kohustused	2 313 544	1 924 262	
Kokku kohustused	3 425 271	3 426 391	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	153 320	153 320	10
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 064 137	674 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 251	352 180	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 502 040	1 194 972	
Vähemusosalus	452 169	366 541	
Kokku omakapital	1 954 209	1 561 513	
Kokku kohustused ja omakapital	5 379 480	4 987 904	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	927 842	725 344	11
Muud äritulud	528 917	2 284	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-784 775	-248 391	13
Mitmesugused tegevuskulud	-221 920	-207 372	14
Tööjõukulud	-151 907	-129 116	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 853	-6 163	
Muud ärikulud	-12 523	-33 362	
Ärikasum (kahjum)	270 781	103 224	
Finantstulud ja -kulud	-16 450	-90 477	
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	100 548	341 261	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	354 879	354 008	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	354 879	354 008	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	269 251	352 180	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	85 628	1 828	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	270 781	103 224
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 853	6 163
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-127 274	0
Muud korrigeerimised	-155 500	0
Kokku korrigeerimised	-267 921	6 163
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	91 242	-316 378
Varude muutus	-145 716	976 800
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	311 503	-26 758
Kokku rahavood äritegevusest	259 889	743 051
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 892	-3 239
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	105 000	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	670 950	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 501	-2 500
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	366 278
Antud laenud	-1 654 058	-194 205
Antud laenude tagasimaksed	1 336 931	132 616
Laekunud intressid	56 429	244
Kokku rahavood investeerimistegevusest	505 859	299 194
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	876 253	597 872
Saadud laenude tagasimaksed	-1 561 099	-1 529 138
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-26 274	-1 954
Makstud intressid	-45 970	-97 124
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-757 090	-1 030 344
Kokku rahavood	8 658	11 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 921	30 020
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 658	11 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 579	41 921

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	153 320	15 332	674 140	364 713	1 207 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	352 180	1 828	354 008
31.12.2011	153 320	15 332	1 026 320	366 541	1 561 513
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

2012.aastal soetatud tütarettevõtte omakapital oli osa ostuhinnast suurem 37 817 eurot, nimetatud summa on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumis.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2012.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.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Erel Group (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate OÜ Erel International, OÜ Duo Invest, OÜ Noralder, OÜ Intec Holding, OÜ Erel Property Management, OÜ Erel Group Trading ja OÜ Aureus SPV1 finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja 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 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 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.

Varud

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid 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. Materiaalselt põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

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

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

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

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

Rendid**Kapitali- ja kasutusrendid**

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

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

Finantskohustused

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

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77, ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu 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.

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 aktsionäredele/osanikele.

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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	138 273	138 273	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	111 918	111 918	0		3
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		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	348 114	348 114	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	595	595	0		3
Muud nõuded	2 812 596	1 033 676	1 778 920		
Laenunõuded	2 390 109	959 023	1 431 086		
Intressinõuded	420 281	72 447	347 834		
Viitlaekumised	2 206	2 206	0		
Ettemaksed	4 281	4 281	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 165 586	1 386 666	1 778 920		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	37	0	5
Käibemaks	111 849	101 893	483	5 879
Üksikisiku tulumaks	0	4 764	0	3 226
Sotsiaalmaks	0	8 182	0	5 669
Kohustuslik kogumispension	0	307	0	130
Töötuskindlustusmaksed	0	706	0	510
Intress	0	0	0	36
Ettemaksukonto jääk	69		112	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	111 918	115 889	595	15 455

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
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	0	100
12016130	Aureus SPV1 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Osaühing Erel International	664 651		233 047		897 698
OÜ Duo Invest	31 160		9 785		40 945
OÜ Noralder	0		3 866		3 866
Erel Property Management OÜ	64 668		12 514		77 182
Osaühing Intec Holding	303 039		72 018		375 057
Erel Group Trading OÜ	0	2 500	6 653		9 153
Aureus SPV1 OÜ	0	10 000	58 631	131 150	199 781
Kokku	1 063 518	12 500	396 514	131 150	1 603 682

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Erel Group Trading OÜ	100	10.01.2012	2 500
Aureus SPV1 OÜ	100	29.11.2012	10 000

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11283656	OÜ Drevor Properties	Eesti	Kinnisvaraarendus	5	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

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
OÜ Drevor Properties	1 446	3 300		-3 963	-20	763
Energe Eesti OÜ	872	0		-26	0	846
Narva Development Project OÜ	0	0		0	14 098	14 098
Gesti Hotel OÜ	0	0		0	19 938	19 938
OÜ Maardu Arenduse	0	0		0	0	0
Kokku	2 318	3 300		-3 989	34 016	35 645

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Drevor Properties	17	06.06.2012	3 300

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata ehitis	145 716	0
Kokku varud	145 716	0

Ettevõtte on kajastanud bilansikirjel „Varud“ kinnistud, mida kasutatakse kinnisvara arendusprojektides. Kuni detailsema müügiplaani ning kalkulatsioonide valmimiseni kajastatakse kõnealuse arendusprojektiga seonduvat bilansikirjel „Varud“ ning seejärel kasutatakse antud projektide kajastamisel valmidusastme meetodit. Valmidusastme meetodi puhul kajastatakse finantsaruannetes tulu arendusprojektist vastavalt projekti valmidusastmele.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	1 260 977
31.12.2011	1 260 977
Ostud ja parendused	312 473
Müügid	-538 677
31.12.2012	1 034 773

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 801	34 729
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 683	13 424
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	670 950	0

Kontserni kohustuste tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Paldiski mnt 26a asuvalle kinnisvarainvesteeringule (bilansiline maksumus 722,3 tuh eurot).

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	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		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	302 825	0	302 825		1-6%
Pangalaenud	1 216 790	142 164	1 074 626		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	940 292	940 292	0		5%
Muud laenud	651 060	174 993	476 067		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	3 110 967	1 257 449	1 853 518		
Laenukohustused kokku	3 110 967	1 257 449	1 853 518		

31.12.2012 seisuga näidatud lühiajaliselt tagastamisele kuuluvast pangalaenu summast 296,7 tuh eurot on 2013.aasta esimese kuue kuu jooksul tagastatud 278,2 tuh eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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		3
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		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	44 925	44 925	0		
Võlad töövõtjatele	13 578	13 578	0		
Maksuvõlad	15 455	15 455	0		3
Muud võlad	90 682	19 938	70 744		
Intressivõlad	81 881	11 137	70 744		
Muud viitvõlad	8 801	8 801	0		
Saadud ettemaksed	150 784	150 784	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	315 424	244 680	70 744		

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	153 320	153 320
Aktsiate arv (tk)	239 894	239 894
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2012 moodustas 1333,39 tuhat eurot (31.12.2011: 1026,32 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 1053,38 tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 280,01 tuhat eurot. Seisuga 31.12. 2011 oleks olnud võimalik netodividendidena välja maksta 810,79 tuhat eurot, sellega oleks kaasnenud tulumaks summas 215,53 tuhat eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	827 842	629 274
Itaalia	0	49 470
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	827 842	678 744
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	100 000	46 600
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	100 000	46 600
Kokku müügitulu	927 842	725 344
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenused	311 799	293 577
Kinnisvara rent, käitus	96 910	83 835
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	46 708	67 878
Kinnisvaraarenduse projektijuhtimine	229 156	74 981
Raamatupidamisteenused	28 642	26 642
Kinnisvara vahendus- ja maaklerteenused	163 926	120 293
Muud teenused	50 701	58 138
Kokku müügitulu	927 842	725 344

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	173 774	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	195 167	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	155 500	0
Muud	4 476	2 284
Kokku muud äritulud	528 917	2 284

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-393 848	0
Üür ja rent	-186 526	-58 935
Kinnisvara haldus, hooldus, kommunaalid	-172 755	-145 775
Muud teenused	-31 646	-43 681
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-784 775	-248 391

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-12 832	-18 141
Energia	-14 596	-11 797
Kütus	-14 596	-11 797
Mitmesugused bürookulud	-13 168	-6 297
Lähetuskulud	-7 723	-4 818
Koolituskulud	-864	-304
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 805	-2 534
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-78 534
Sidekulud	-11 250	-11 243
Nõustamine, juriidilised kulud	-110 425	-50 320
Auditeerimine	-9 028	-2 556
Reklaam	-1 066	-863
Sõiduki hooldus, remont, kindlustus	-17 029	-10 923
Pangateenused	-7 466	-6 236
Muud	-4 668	-2 806
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-221 920	-207 372

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-113 699	-96 519
Sotsiaalmaksud	-38 208	-32 597
Kokku tööjõukulud	-151 907	-129 116
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	10

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	668 284	1 675	729 454	941 967
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 443 327	448 937	1 853 416	70 943

2012	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	0	90 286
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	52 472	32 972
2011	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	0	90 086
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	46 438	37 148

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	26 350	24 358

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	22 033	2 562
Nõuded ja ettemaksed	1 229 403	1 096 406
Kokku käibevara	1 251 436	1 098 968
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 403 899	1 354 064
Nõuded ja ettemaksed	1 368 348	1 398 561
Kinnisvarainvesteeringud	722 300	1 260 977
Materiaalne põhivara	6 390	0
Kokku põhivara	3 500 937	4 013 602
Kokku varad	4 752 373	5 112 570
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	663 435	1 214 542
Võlad ja ettemaksed	645 269	178 386
Kokku lühiajalised kohustused	1 308 704	1 392 928
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 055 616	2 234 159
Kokku pikaajalised kohustused	2 055 616	2 234 159
Kokku kohustused	3 364 320	3 627 087
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	153 320	153 320
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 316 831	996 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 430	319 927
Kokku omakapital	1 388 053	1 485 483
Kokku kohustused ja omakapital	4 752 373	5 112 570

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	291 716	312 763
Muud äritulud	136 065	1 284
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-316 256	-44 355
Mitmesugused tegevuskulud	-108 294	-175 500
Tööjõukulud	-45 120	-37 977
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 758	-529
Muud ärikulud	-3 129	-13 330
Kokku ärikasum (-kahjum)	-46 776	42 356
Finantstulud ja -kulud	-50 654	277 571
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-97 430	319 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 430	319 927

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-46 776	42 356
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 758	529
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-132 274	0
Kokku korrigeerimised	-130 516	529
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-49 959	-46 371
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	433 905	-13 610
Makstud intressid	-29 061	-52 562
Kokku rahavood äritegevusest	177 593	-69 658
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 732	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	670 950	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	366 278
Antud laenud	-1 245 608	-178 904
Antud laenude tagasimaksed	1 306 948	79 069
Laekunud intressid	56 301	406
Kokku rahavood investeerimistegevusest	779 359	266 849
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	920 363	868 742
Saadud laenude tagasimaksed	-1 856 898	-1 066 331
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-946	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-937 481	-197 589
Kokku rahavood	19 471	-398
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 562	2 960
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 471	-398
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 033	2 562

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	153 320	15 332	996 904	1 165 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	319 927	319 927
31.12.2011	153 320	15 332	1 316 831	1 485 483
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 354 064
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 063 552
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				1 194 971
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2013

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRICO GINO LEVI	Juhatuse liige	24.07.2013
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	24.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Erel Group aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Erel Group raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaaspekte. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 7 kuni 27.

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.

Vandeauditori 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 eetikanouetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor 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 31.12.2012 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastanud lühi- ja pikaajalisi nõudeid summas 3 515 tuhat eurot (2012.a 2390 tuhat eurot). Auditi käigus ei õnnestunud meil saada piisavat kindlustunnet nõuete laekumiste ja periodiseerimise osas, mistõttu ei saanud me piisavat tõendusmaterjali võimaliku allahindluse kajastamise vajalikkuse kohta nõuete osas. Juhul kui allahindlus osutub vajalikuks, peaks aruandeperioodi tulem ja omakapital olema allahindluse summa võrra väiksemad. Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31.detsember 2011 lõppenud majandusaastal, mistõttu väljastasime 13.12.2012 märkustega vandeauditori aruande.

Auditi käigus ei saanud me piisavalt informatsiooni, et hinnata kohustuste lühi- ja pikaajaliseks klassifitseerimise õigsust. Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31.detsember 2011 lõppenud majandusaastal, mistõttu väljastasime 13.12.2012 märkustega vandeauditori aruande.

Majandusaasta aruande lisa osas kajastatud kinnisvarainvesteeringuid väärtuses 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 31.12.2012 bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute summast 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 2012. Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31.detsember 2011 lõppenud majandusaastal, mistõttu väljastasime 13.12.2012 märkustega vandeauditori aruande.

Alljärgnev asjaolu eksisteeris seisuga 31.detsember 2011, mistõttu väljastasime 13.12.2012 märkustega vandeauditori aruande. Majandusaasta aruande lisa nr 17 osas kajastatud tütar- ja sidusettevõtte soetusmaksumuses, milleks on 1 354 tuhat eurot seisuga 31.detsember 2011. Ettevõtte juhtkond ei olnud läbi viinud finantsinvesteeringute osas kaetava väärtuse testi. Auditi läbiviimise käigus oli ilmnunud indikatsioone, et bilansiline maksumus ületab kaetavat väärtust ligikaudu 290 tuhande euro võrra. Tulenevalt kehtivatest raamatupidamise standarditest tuleks antud varade osas läbi viia kaetava väärtuse test ning kajastada vajadusel allahindlus. Allahindlus avaldaks mõju emaettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumile ning omakapitalile.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS Erel Group finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muu asjaolu

Ettevõtte konsolideeritud aruannetes sisalduvate tütaretevõtete andmed ei ole auditeeritud kuna vastavalt kehtivale seadusandlusele puuduvad antud ettevõtetele auditi või ülevaatuse kohustus.

Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeauditori number 559

Audit Advisory OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 96

Viimsi vald, Harjumaa

24.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	24.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 064 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 251
Kokku	1 333 388
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 333 388
Kokku	1 333 388

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 064 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 251
Kokku	1 333 388
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 333 388
Kokku	1 333 388

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	100000	34.28%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	89470	30.67%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	64973	22.27%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	37273	12.78%	Ei

Sidevahendid

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