

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Erel Property Management OÜ

registrikood: 11220331

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6631640, +372 5292828

faks: +372 6631641

e-posti aadress: marten@erel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

2006.aastal asutatud Erel Property Management OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendusprojektide juhtimine ja kinnisvara haldus-ning hooldusteenuste osutamine. Erel Property Management OÜ kuulub Erel Group AS kontserni.

Tingituna kinnisvaraturu langusest ja üleüldisest majandussurutisest vähenes aruandeaastal käive oluliselt. Hoolimata sellest lõppes majandusaasta mõõduka kasumiga.

Aruandeaasta finantsnäitajad olid järgmised:

- käive 2 232 tuhat (2009 - 2 346 tuhat) krooni

-kasum 151 tuhat (2009 - 150 tuhat) krooni

-bilansimaht 2 170 tuhat (2009 - 2 059 tuhat) krooni

2010.aastal töötas ettevõttes 2 töötajat, kellele arvestati töötasudena 173 tuhat krooni, sh juhatuse liikmele töötasuna 89 tuhat krooni. Muid tasusid ega soodustusi juhatuse liikmetele ei arvestatud.

Ettevõtte jätkab lähiaastatel valitud tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	269 805	243 996	2
Nõuded ja ettemaksed	314 031	268 125	3
Kokku käibevara	583 836	512 121	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	14 033	9 065	
Nõuded ja ettemaksed	1 562 321	1 521 321	3
Materiaalne põhivara	10 063	16 419	6
Kokku põhivara	1 586 417	1 546 805	
Kokku varad	2 170 253	2 058 926	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	364 449	403 815	8
Kokku lühiajalised kohustused	364 449	403 815	
Kokku kohustused	364 449	403 815	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 611 111	1 460 799	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 693	150 312	
Kokku omakapital	1 805 804	1 655 111	
Kokku kohustused ja omakapital	2 170 253	2 058 926	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 232 370	2 346 116	10
Muud äritulud	0	20	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 446 166	-1 570 041	
Mitmesugused tegevuskulud	-418 984	-446 522	
Tööjõukulud	-232 573	-265 151	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 356	-6 356	
Muud ärikulud	-11 136	-5 451	
Ärikasum (-kahjum)	117 155	52 615	
Finantstulud ja -kulud	33 538	97 697	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	150 693	150 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 693	150 312	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	117 155	52 615	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 356	6 356	
Kokku korrigeerimised	6 356	6 356	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 641	-15 260	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-39 367	13 491	
Laekunud intressid	24	55	
Kokku rahavood äritegevusest	88 809	57 257	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-6 200	5
Antud laenud	-63 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	40 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-63 000	33 800	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-79 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-79 400	
Kokku rahavood	25 809	11 657	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	243 996	232 339	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 809	11 657	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	269 805	243 996	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	1 460 799	1 504 799
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	150 312	150 312
31.12.2009	40 000	4 000	1 611 111	1 655 111
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	150 693	150 693
31.12.2010	40 000	4 000	1 761 804	1 805 804

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Erel Property Management OÜ 2010. aasta 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 Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investorigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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) 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 siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	137 054	107 234
Arvelduskontod	132 751	136 762
Kokku raha	269 805	243 996

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	260 459	262 693
Muud nõuded	53 572	2 738
Ettemaksed	0	2 694
Kokku Nõuded ja ettemaksed	314 031	268 125

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	21 106
Käibemaks	0	19 026	0	34 493
Üksikisiku tulumaks	0	4 049	0	3 998
Sotsiaalmaks	0	9 522	0	9 522
Kohustuslik kogumispension	0	144	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	1 212	0	1 212
Intress	0	33	0	2 538
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	33 986	0	72 869

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Drevor Properties OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	15	15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010	
Drevor Properties OÜ	9 065	4 968	14 033	
Kokku:	9 065	4 968	14 033	

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	31 779	31 779
Akumuleeritud kulum	-9 004	-9 004
Jääkmaksumus	22 775	22 775
Amortisatsioonikulu	-6 356	-6 356
31.12.2009		
Soetusmaksumus	31 779	31 779
Akumuleeritud kulum	-15 360	-15 360
Jääkmaksumus	16 419	16 419
Amortisatsioonikulu	-6 356	-6 356
31.12.2010		
Soetusmaksumus	31 779	31 779
Akumuleeritud kulum	-21 716	-21 716
Jääkmaksumus	10 063	10 063

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	37 612	36 215
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	16 097	37 612
1-5 aasta jooksul	0	16 097

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	91 931	80 945	
Võlad töövõtjatele	23 528	23 736	
Maksuvõlad	33 986	72 869	4
Muud võlad	119 967	149 944	
Saadud ettemaksed	95 037	76 321	
Kokku võlad ja ettemaksed	364 449	403 815	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus		
Ettevõtte osakapital koosneb kolmest osast, mille nimiväärtused on 21600, 14400 ja 4000 krooni.		

Ettevõtte vaba, jaotamiskõlblik omakapital moodustas 31.12.2010 seisuga 1 761 804 krooni (31.12.2009: 1 611 611 krooni). Vastavalt kehtivale tulumaksuseadusele on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 391 825 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 369 979 krooni (31.12.2009 seisuga vastavalt 1 272 778 ja 338 333 krooni)

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 232 370	2 346 116
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 232 370	2 346 116
Kokku müügitulu	2 232 370	2 346 116
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	964 370	827 076
Kinnisvara arendusprojektide juhtimine	1 268 000	1 519 040
Kokku müügitulu	2 232 370	2 346 116

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	173 017	198 069
Sotsiaalmaksud	59 556	67 082
Kokku tööjõukulud	232 573	265 151
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4 968	2 865
Intressitulud	28 570	94 832
Kokku finantstulud ja -kulud	33 538	97 697

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Erel Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	50 547	7 560	0	28 161
Sidusettevõtjad	1 562 321	0	1 532 121	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	142 388	5 640	155 466	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	664 677	58 129	675 000	95 244
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	56 400	1 407 424	56 400	1 410 384

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	88 644	88 644

Juhatuse liikmele arvestati töölepingu alusel töötasu 88644 krooni, muid tasusid ega soodustusi juhatuse liikmetele ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Erel Property Management OÜ (registrikood: 11220331) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	21.11.2011
MARTEN SOOTS	Juhatuse liige	23.11.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 611 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 693
Kokku	1 761 804
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 761 804
Kokku	1 761 804

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 611 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 693
Kokku	1 761 804
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 761 804
Kokku	1 761 804

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1268000	56.80%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	964370	43.20%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Braves Properties	11238650	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4000 EEK
OÜ Eventus Capital	11215376	Lehiku tee 9-34, Tallinn, Harju maakond, Eesti	14400 EEK
AS Erel Group	10717532	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21600 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6631640
Faks	+372 6631641
Mobiiltelefon	+372 5292828
E-posti aadress	marten@erel.ee