

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Drevor Properties

registrikood: 11283656

tänav, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 5292828

e-posti aadress: riccardo@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud ärikulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Drevor Properties on 2006. aasta augustis asutatud ettevõtte, mille peamiseks tegevusalaks kinnisvara arendustegevus. Ettevõtte kuulub Eestis registreeritud juriidilistele isikutele.

2006.aasta septembris soetas ettevõtte kinnistu Lääne-Virumaal, eesmärgiga rajada sinna kolm ridaelamut. 2009 aasta suvel sai esimene ridaelamu valmis ning alustati üürilepingute sõlmimist. Aruandeaastal jätkati ruumide üürileandmist.

Aruandeperioodil ei töötanud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat. Juhatuse liikmetele tasusid ega muid soodustusi aruandeperiood jooksul ei arvestatud ega makstud.

Järgnevateks aastateks ei plaani ettevõtte olulisi muudatusi oma tegevusvaldkondades, ostuhuvi korral alustatakse teise ridaelamu rajamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 434	3 426	
Nõuded ja ettemaksed	2 537	4 788	2
Varud	427 090	423 256	3
Kokku käibevarad	433 061	431 470	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	407 733	407 733	5
Kokku põhivarad	407 733	407 733	
Kokku varad	840 794	839 203	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 400	11 291	6
Võlad ja ettemaksed	4 096	2 919	7
Kokku lühiajalised kohustised	9 496	14 210	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	516 509	517 109	6
Võlad ja ettemaksed	205 387	197 116	7
Kokku pikaajalised kohustised	721 896	714 225	
Kokku kohustised	731 392	728 435	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	220 000	220 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-112 088	-117 841	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 366	5 753	
Kokku omakapital	109 402	110 768	
Kokku kohustised ja omakapital	840 794	839 203	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	22 145	29 434	8
Muud äritulud	1	12	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 938	-8 261	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 826	-1 015	
Muud ärikulud	-27	-31	10
Ärikasum (kahjum)	12 355	20 139	
Intressikulud	-13 721	-14 086	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-300	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 366	5 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 366	5 753	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	12 355	20 139
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 250	-2 502
Varude muutus	-3 835	-3 835
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 179	27
Kokku rahavood äritegevusest	11 949	13 829
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 000	4 000
Saadud laenude tagasimaksed	-13 491	-12 809
Makstud intressid	-5 450	-5 922
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-300
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 941	-15 031
Kokku rahavood	8	-1 202
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 426	4 628
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8	-1 202
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 434	3 426

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 600	256	220 000	-117 841	105 015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 753	5 753
31.12.2018	2 600	256	220 000	-112 088	110 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 366	-1 366
31.12.2019	2 600	256	220 000	-113 454	109 402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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.

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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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 notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud".

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Maksustamine

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 537	2 537
Ostjatelt laekumata arved	2 537	2 537
Ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 537	2 537
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 627	4 627
Ostjatelt laekumata arved	4 627	4 627
Ettemaksed	161	161
Tulevaste perioodide kulud	161	161
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 788	4 788

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	427 090	423 256
Kokku varud	427 090	423 256

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6	0	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		6		25

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	407 733
31.12.2018	407 733
31.12.2019	407 733

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 800	18 413
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	830	1 043

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	112 967	5 400	107 567		4,5%+3kuuEuribor
Laenud omanikelt	408 942	0	408 942		2%
Pikaajalised laenud kokku	521 909	5 400	516 509		
Laenukohustised kokku	521 909	5 400	516 509		
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	124 258	11 291	112 967		4,5%+3kuuEuribor
Laenud omanikelt	404 142	0	404 142		2%
Pikaajalised laenud kokku	528 400	11 291	517 109		
Laenukohustised kokku	528 400	11 291	517 109		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 890	2 890	0
Maksuvõlad	6	6	0
Muud võlad	205 387	0	205 387
Intressivõlad	205 387	0	205 387
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	209 483	4 096	205 387

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 694	1 694	0
Maksuvõlad	25	25	0
Muud võlad	197 116	0	197 116
Intressivõlad	197 116	0	197 116
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	0
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	200 035	2 919	197 116

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 145	29 434
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 145	29 434
Kokku müügitulu	22 145	29 434
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	22 145	29 434
Kokku müügitulu	22 145	29 434

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3
Maamaks	27	28
Kokku muud ärikulud	27	31

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	614 329	0	601 258

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2020

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	31.07.2020
MARTEN SOOTS	Juhatuse liige	31.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-112 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 366
Kokku	-113 454
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-113 454
Kokku	-113 454

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-112 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 366
Kokku	-113 454
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-113 454
Kokku	-113 454

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22145	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Erel Group	10717532	Eesti	988 EUR (Lihtomand)
PH Studio OÜ	11307536	Eesti	286 EUR (Lihtomand)
OÜ Eventus Capital	11215376		299 EUR (Lihtomand)
OÜ Claris Properties	11243591	Eesti	871 EUR (Lihtomand)
Osaühing Panovision	10813230	Eesti	156 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5292828
E-posti aadress	riccardo@erel.ee