

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Drevor Properties

registrikood: 11283656

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 628	3 456	
Nõuded ja ettemaksed	2 286	2 932	2
Varud	419 421	415 586	3
Kokku käibevarad	426 335	421 974	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	407 733	407 733	5
Kokku põhivarad	407 733	407 733	
Kokku varad	834 068	829 707	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 800	10 800	6
Võlad ja ettemaksed	2 892	2 661	7
Kokku lühiajalised kohustised	13 692	13 461	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	526 408	537 208	6
Võlad ja ettemaksed	188 953	180 789	7
Kokku pikaajalised kohustised	715 361	717 997	
Kokku kohustised	729 053	731 458	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	220 000	220 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-124 607	-153 118	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 766	28 511	
Kokku omakapital	105 015	98 249	
Kokku kohustised ja omakapital	834 068	829 707	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	30 195	33 235	8
Muud äritulud	0	26 421	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 911	-8 795	
Mitmesugused tegevuskulud	-946	-2 708	
Muud ärikulud	-1	-713	11
Ärikasum (kahjum)	21 337	47 440	
Intressikulud	-14 571	-18 129	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-800	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 766	28 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 766	28 511	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	21 337	47 440
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-26 133
Kokku korrigeerimised	0	-26 133
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	646	1 485
Varude muutus	-3 835	-3 925
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	231	-1 364
Laekunud intressid	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	18 379	17 508
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	230 000
Antud laenude tagasimaksed	0	1 150
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	231 150
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	7 140
Saadud laenude tagasimaksed	-10 800	-247 200
Makstud intressid	-6 407	-9 180
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-17 207	-250 040
Kokku rahavood	1 172	-1 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 456	4 838
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 172	-1 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 628	3 456

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 600	256	220 000	-153 118	69 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	28 511	28 511
31.12.2016	2 600	256	220 000	-124 607	98 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 766	6 766
31.12.2017	2 600	256	220 000	-117 841	105 015

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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.

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 otseseid 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 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 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 286	2 286	
Ostjatelt laekumata arved	2 286	2 286	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 286	2 286	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 739	2 739	
Ostjatelt laekumata arved	2 739	2 739	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	33	4
Ettemaksed	160	160	
Tulevaste perioodide kulud	160	160	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 932	2 932	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	419 421	415 586
Kokku varud	419 421	415 586

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	54	33	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		54	33	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	611 600
Müügid	-203 867
31.12.2016	407 733
31.12.2017	407 733

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 200	22 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	984	1 161

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	134 567	10 800	123 767		4,845%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	402 641	0	402 641		2%
Pikaajalised laenud kokku	537 208	10 800	526 408		
Laenukohustised kokku	537 208	10 800	526 408		
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	145 367	10 800	134 567		4,845%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	402 641	0	402 641		2%
Pikaajalised laenud kokku	548 008	10 800	537 208		
Laenukohustised kokku	548 008	10 800	537 208		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 238	1 238		
Maksuvõlad	54	54		4
Muud võlad	188 953	0	188 953	
Intressivõlad	188 953	0	188 953	
Saadud ettemaksed	1 600	1 600	0	
Muud saadud ettemaksed	1 600	1 600	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	191 845	2 892	188 953	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 461	1 461	0	
Muud võlad	180 789	0	180 789	
Intressivõlad	180 789	0	180 789	
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	0	
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	183 450	2 661	180 789	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 195	33 235
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 195	33 235
Kokku müügitulu	30 195	33 235
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	30 195	33 235
Kokku müügitulu	30 195	33 235

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	26 133
Muud	0	288
Kokku muud äritulud	0	26 421

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	27
Maamaks	0	30
Muud	0	656
Kokku muud ärikulud	1	713

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	591 594	0	583 430

Ettevõtte ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2018

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Management board member	12.02.2018
MARTEN SOOTS	Management board member	12.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-124 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 766
Kokku	-117 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-117 841
Kokku	-117 841

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-124 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 766
Kokku	-117 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-117 841
Kokku	-117 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30195	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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