

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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: 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 838	2 924	
Nõuded ja ettemaksed	5 571	2 960	2
Varud	411 661	407 745	3
Kokku käibevara	422 070	413 629	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	611 600	611 600	5
Kokku põhivara	611 600	611 600	
Kokku varad	1 033 670	1 025 229	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	36 000	36 000	6
Võlad ja ettemaksed	4 024	4 110	7
Kokku lühiajalised kohustused	40 024	40 110	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	752 068	796 628	6
Võlad ja ettemaksed	171 840	182 745	7
Kokku pikaajalised kohustused	923 908	979 373	
Kokku kohustused	963 932	1 019 483	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	220 000	220 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-217 110	-16 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 992	-200 846	
Kokku omakapital	69 738	5 746	
Kokku kohustused ja omakapital	1 033 670	1 025 229	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	40 367	38 424	9
Muud äritulud	2	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 371	-8 886	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 507	-1 542	
Muud ärikulud	-71	-191 513	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	27 420	-163 517	
Intressikulud	-24 061	-36 969	
Muud finantstulud ja -kulud	60 633	-360	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 992	-200 846	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 992	-200 846	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	27 420	-163 517
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	191 450
Kokku korrigeerimised	0	191 450
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 456	714
Varude muutus	-3 917	-3 938
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-86	-146
Kokku rahavood äritegevusest	21 961	24 563
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-1 150	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 150	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	31 600	28 200
Saadud laenude tagasimaksed	-36 000	-36 000
Makstud intressid	-14 182	-16 790
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-315	-360
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 897	-24 950
Kokku rahavood	1 914	-387
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 924	3 311
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 914	-387
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 838	2 924

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 600	256	60 000	-16 264	46 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-200 846	-200 846
Muutused reservides	0	0	160 000	0	160 000
31.12.2014	2 600	256	220 000	-217 110	5 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	63 992	63 992
31.12.2015	2 600	256	220 000	-153 118	69 738

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 2015. 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).

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

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".

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 õiglases 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 õiglases 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.

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 416	4 416
Ostjatelt laekumata arved	4 416	4 416
Muud nõuded	1 155	1 155
Laenu nõuded	1 150	1 150
Intressinõuded	5	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 571	5 571
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 960	2 960
Ostjatelt laekumata arved	2 960	2 960
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 960	2 960

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	411 661	407 745
Kokku varud	411 661	407 745

Ettevõtte on kajastanud bilansikirjel „Varud“ kinnistu, mida kasutatakse kinnisvara arendusprojektis. Äriplaani kohaselt rajatakse antud kinnistule kolm ridaelamut, neist esimene valmis 2009.a suvel. Valminud ridaelamu on varudest eraldatud ning kajastatud kinnisvarainvesteeringuna. Varudena käsitletakse edaspidi arendusprojektis ette nähtud järgmise kahe ridaelamu tarvis soetatud kinnistut ja tehtud kulutusi.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	39	0	41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	39	0	41

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	803 050
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-191 450
31.12.2014	611 600
31.12.2015	611 600

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 621	27 248
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 649	1 542

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	284 567	36 000	248 567		4,845%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	503 501	0	503 501		2%
Pikaajalised laenud kokku	788 068	36 000	752 068		
Laenukohustused kokku	788 068	36 000	752 068		
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	320 567	36 000	284 567		4,845%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	512 061	0	512 061		4%
Pikaajalised laenud kokku	832 628	36 000	796 628		
Laenukohustused kokku	832 628	36 000	796 628		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 635	1 635	0
Maksuvõlad	39	39	0
Muud võlad	171 840		171 840
Intressivõlad	171 840		171 840
Saadud ettemaksed	2 350	2 350	0
Muud saadud ettemaksed	2 350	2 350	0
Kokku võlad ja ettemaksed	175 864	4 024	171 840

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 719	1 719	0
Maksuvõlad	41	41	0
Muud võlad	182 745	0	182 745
Intressivõlad	182 745	0	182 745
Saadud ettemaksed	2 350	2 350	0
Muud saadud ettemaksed	2 350	2 350	0
Kokku võlad ja ettemaksed	186 855	4 110	182 745

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	0	6

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 367	38 424
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 367	38 424
Kokku müügitulu	40 367	38 424
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	40 367	38 424
Kokku müügitulu	40 367	38 424

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	191 450
Trahvid, viivised ja hüvitised	41	34
Maamaks	30	29
Kokku muud ärikulud	71	191 513

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	304 394	0	361 115
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	370 947	0	333 690

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	767	0	0	0	31 600	0
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	782	0	0	0	28 200	0

Ettevõtte ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2016

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	28.03.2016
MARTEN SOOTS	Juhatuse liige	29.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-217 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 992
Kokku	-153 118
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-153 118
Kokku	-153 118

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-217 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 992
Kokku	-153 118
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-153 118
Kokku	-153 118

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40367	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Erel Group	10717532	Tallinn, Harju maakond, Eesti	585 EUR
Erel Property Management OÜ	11220331	Tallinn, Harju maakond, Eesti	403 EUR
Osaühing Panovision	10813230	Tallinn, Harju maakond, Eesti	156 EUR
OÜ Claris Properties	11243591	Tallinn, Harju maakond, Eesti	871 EUR
PH Studio OÜ	11307536	Tallinn, Harju maakond, Eesti	286 EUR
OÜ Eventus Capital	11215376		299 EUR

Sidevahendid

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