

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Drevor Properties

registrikood: 11283656

tänava nimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

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 üülieandmist.

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

2012. aastaks ei plaani ettevõtte olulisi muudatusi oma tegevusvaldkondades, ostuhuvi korral alustatakse teise ridaelamu rajamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 252	3 393	
Nõuded ja ettemaksed	1 367	4 357	2
Varud	395 977	340 112	4
Kokku käibevara	401 596	347 862	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	803 050	803 050	5
Kokku põhivara	803 050	803 050	
Kokku varad	1 204 646	1 150 912	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	428 567	464 567	6
Võlad ja ettemaksed	3 186	21 318	7
Kokku lühiajalised kohustused	431 753	485 885	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	743 963	659 241	6
Kokku pikaajalised kohustused	743 963	659 241	
Kokku kohustused	1 175 716	1 145 126	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 974	926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 144	2 048	
Kokku omakapital	28 930	5 786	
Kokku kohustused ja omakapital	1 204 646	1 150 912	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	33 285	18 397	9
Muud äritulud	53	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 464	-7 025	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 960	-9 292	
Muud ärikulud	-771	-90	
Ärikasum (kahjum)	23 143	1 990	
Finantstulud ja -kulud	1	58	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 144	2 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 144	2 048	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	23 143	1 990
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	426	-892
Varude muutus	-45 951	-13 113
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 733	701
Laekunud intressid	75	0
Kokku rahavood äritegevusest	-25 040	-11 314
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-7 195
Antud laenude tagasimaksed	2 489	4 706
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 489	-2 489
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	66 756	38 091
Saadud laenude tagasimaksed	-43 346	-23 903
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	23 410	14 188
Kokku rahavood	859	385
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 393	3 025
Raha ja raha ekvivalentide muutus	859	385
Valuutakursside muutuste mõju	0	-17
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 252	3 393

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	0	1 182	3 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 048	2 048
Muutused reservides	0	256	-256	0
31.12.2010	2 556	256	2 974	5 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	23 144	23 144
31.12.2011	2 556	256	26 118	28 930

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 2011. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 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.

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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 välimatud 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel 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 õiglasel 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 ning kuni 31. detsembrini 2006 maksumäär 23/77) 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 õiglasel 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	1 367	1 712
Ostjatelt laekumata arved	1 367	1 712
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	12
Muud nõuded	0	2 564
Laenu nõuded	0	2 489
Intressinõuded	0	75
Ettemaksed	0	69
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 367	4 357

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	37	12	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	37	12	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	395 977	340 112
Kokku varud	395 977	340 112

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 803 tuhandelise kinnisvarainvesteeringuna. Varudena käsitletakse edaspidi arendusprojektis ette nähtud järgmise kahe ridaelamu tarvis soetatud kinnistut ja tehtud kulutusi.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	803 050
31.12.2010	803 050
31.12.2011	803 050

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 582	11 396
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 107	1 749

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	428 567	428 567	0		4,5%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	743 963	0	743 963		4%
Pikaajalised laenud kokku	1 172 530	428 567	743 963		
Laenukohustused kokku	1 172 530	428 567	743 963		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	464 567	464 567	0		4,5%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	659 241	0	659 241		2%
Pikaajalised laenud kokku	1 123 808	464 567	659 241		
Laenukohustused kokku	1 123 808	464 567	659 241		

Bilansipäevajärgselt on pikendatud pangalaenu tagastustähtaega 2014.aasta jaanuarini, sellest tulenevalt on pikaajaliselt tagastatav osa 392 567 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	1 376	1 909
Maksuvõlad	37	0
Muud võlad	11	15 399
Intressivõlad	0	14 566
Muud viitvõlad	11	833
Saadud ettemaksed	1 762	4 010
Kokku võlad ja ettemaksed	3 186	21 318

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	7	7

Ettevõtte vaba omakapital 31.12.2011 seisuga oli 26 118 eurot (31.12.2010:2 974). Vastavalt kehtivale tulumaksuseadusele on bilansipäeva

seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 20 633 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 485 krooni. 31.12.2010 seisuga vastavalt 2 349 ja 625 euot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 285	18 397
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 285	18 397
Kokku müügitulu	33 285	18 397
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	33 285	18 397
Kokku müügitulu	33 285	18 397

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	590 103	0	558 762
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	153 937	2 564	100 556

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	767	0	767	0

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	The member of the management board	28.12.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 144
Kokku	26 118
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 118
Kokku	26 118

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 144
Kokku	26 118
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 118
Kokku	26 118

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33285	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Panovision	10813230	Tartu mnt. 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2400 EEK
AS Erel Group	10717532		2000 EEK
Erel Property Management OÜ	11220331	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	6200 EEK
OÜ Braves Holding	11226078	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	7000 EEK
OÜ Eventus Capital	11215376		4600 EEK
PH Studio OÜ	11307536	Nõmme tee 81, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4400 EEK
OÜ Claris Properties	11243591	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	13400 EEK

Sidevahendid

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