

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: ERI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10476241

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6060077

e-posti aadress: alis.moll@eri.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	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 16 Turustuskulud	16
Lisa 17 Üldhalduskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

ERI Kinnisvara on turul tegutsenud 20 aastat. Tänu sellele omab ta suurte kogemustega ja kompetentsusega meeskonda. 2009. aastast kuulub ettevõtte Realia Group koosseisu ja koos teiste grupi ettevõtetega ollakse kinnisvarasektori turuliidrid. Ettevõtte omab hindamislepinguid kõigi Eestis tegutsevate finantsasutustega.

Ettevõtte peamisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara hindamine ja erinevate kinnisvaraturu sektorite analüüside koostamine, mis moodustas 2012. aastal 51% (2011. aastal 45%) ettevõtte müügitulust. Teenust pakuti peamiselt Tallinnas, Harjumaal, Narvas ning Tartus. 2013. aasta eesmärgiks on samades regioonides käibekasvu ja tegevusala turuosa suurendamine. Eesmärgi saavutamiseks keskendume jätkuvalt teenuse kvaliteedile ja usaldusväärsusele.

Lisategevusena pakutakse kinnisvaraobjektide maaklerteenust nii era- kui äri sektorile. Teenust osutatakse valdavalt vaid Tallinnas ja selle lähiumbruses. 2013. aastal jätkatakse samades piirkondades teenuse pakkumisega.

Ettevõtte 2012. aasta põhitegevusest tulenev kasum oli 19 361 eurot, kuid ettevõtte kandis erakorraliselt kulusse 32 055 euro eest ühinemise käigus tekkinud ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid.

Peamised ettevõtte majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2012	2011	Valem
Müügitulu (Euro)	259 679	243 175	
Puhaskasum (Euro)	-12 694	-7 277	
Käibe kasv (%)	6,8	-16,2	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	74,4	97,4	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	29,4	25,1	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	-4,9	-3,0	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	8,8	6,0	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,3	1,9	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,9	0,5	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	-36,9	-11,7	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	-137,9	-33,2	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	28 687	16 563	2
Nõuded ja ettemaksed	5 121	44 280	3
Kokku käibevara	33 808	60 843	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	588	1 159	5
Kokku põhivara	588	1 159	
Kokku varad	34 396	62 002	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	25 192	31 399	8
Kokku lühiajalised kohustused	25 192	31 399	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	8 705	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	8 705	
Kokku kohustused	25 192	40 104	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 086	26 363	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 694	-7 277	13
Kokku omakapital	9 204	21 898	
Kokku kohustused ja omakapital	34 396	62 002	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	259 679	243 175	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-183 236	-182 105	15
Brutokasum (-kahjum)	76 443	61 070	
Turustuskulud	-24 590	-19 061	16
Üldhalduskulud	-32 700	-35 857	17
Muud äritulud	0	1 927	
Muud ärikulud	-68	-22	
Ärikasum (kahjum)	19 085	8 057	
Finantstulud ja -kulud	-31 779	-15 334	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 694	-7 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 694	-7 277	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	268 967	241 098	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-213 456	-196 442	
Väljamaksed töötajatele	-19 603	-19 604	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-2	
Muud rahavood äritegevusest	-13 010	-10 393	
Kokku rahavood äritegevusest	22 898	14 657	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-598	
Antud laenud	-43 366	-41 460	
Antud laenude tagasimaksed	41 021	41 460	
Laekunud intressid	276	166	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 069	-432	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 705	-11 427	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 705	-11 427	
Kokku rahavood	12 124	2 798	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 563	13 765	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 124	2 798	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 687	16 563	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	802	25 817	29 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-7 277	-7 277
Muutused reservides	0	-546	546	0
31.12.2011	2 556	256	19 086	21 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-12 694	-12 694
31.12.2012	2 556	256	6 392	9 204

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERI Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel ja rahakäibe aruanne otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

IT seadmed	3
Muu inventar	3

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusikajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kasumiaruandes kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemat eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud". Sihtfinantseerimisega seonduvad kulud kajastatakse kasumiaruandes analoogselt sihtfinantseerimiseta tehtud kulude kajastamisega.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

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 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.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupsid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügi korraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdses osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	90	942
Arvelduskontod	28 597	15 621
Kokku raha	28 687	16 563

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 746	2 746	0	0	4
Muud nõuded	2 345	2 345	0	0	
Laenunõuded	2 345	2 345	0	0	20
Ettemaksed	30	30	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	30	30	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 121	5 121	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 144	12 144	0	0	4
Muud nõuded	1 330	1 330	0	0	
Laenunõuded	1 330	1 330	0	0	20
Ettemaksed	81	81	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	81	81	0	0	
Kohustuste ülevõtmisega tekkinud nõuded	30 725	30 725	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 280	44 280	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	10 570	18 647	
Ostjatelt laekumata arved	10 224	9 823	
Konsolideerimisgrupi ettevõtetelt laekumata arved	346	8 824	20
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-7 824	-6 503	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 746	12 144	

	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-6 503	-7 847	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	1 226	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-3 501	-4 039	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 180	4 157	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-7 824	-6 503	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	0	2 418	2 418
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 726	-1 726
Jääkmaksumus	0	0	692	692
Ostud ja parendused	897	897	0	897
Muud ostud ja parendused	897	897	0	897
Amortisatsioonikulu	-100	-100	-330	-430
31.12.2011				
Soetusmaksumus	897	897	1 356	2 253
Akumuleeritud kulum	-100	-100	-994	-1 094
Jääkmaksumus	797	797	362	1 159
Amortisatsioonikulu	-299	-299	-272	-571
31.12.2012				
Soetusmaksumus	897	897	1 356	2 253
Akumuleeritud kulum	-399	-399	-1 266	-1 665
Jääkmaksumus	498	498	90	588

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	3 630	6 831

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenukohustused kokku	0	0	0	0	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud laenukohustused					
Laenud seotud isikutelt	8 705	0	8 705	0	20
Muud laenukohustused kokku	8 705	0	8 705	0	
Laenukohustused kokku	8 705	0	8 705	0	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 516	20 516	0	0	9
Võlad töövõtjatele	1 223	1 223	0	0	10
Maksuvõlad	1 452	1 452	0	0	11
Muud võlad	84	84	0	0	
Muud viitvõlad	84	84	0	0	
Saadud ettemaksed	1 725	1 725	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 725	1 725	0	0	
Tagatisrahad	192	192	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 192	25 192	0	0	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 011	28 011	0	0	9
Võlad töövõtjatele	1 445	1 445	0	0	10
Maksuvõlad	1 491	1 491	0	0	11
Muud võlad	60	60	0	0	
Muud viitvõlad	60	60	0	0	
Saadud ettemaksed	200	200	0	0	
Muud saadud ettemaksed	200	200	0	0	
Tagatisrahad	192	192	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 399	31 399	0	0	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tarnijatele tasumata arved	15 282	21 391	
Konsolideerimisgrupi ettevõtetele tasumata arved	512	4 446	20
Muudele seotud isikutele tasumata arved	4 722	2 174	20
Kokku võlad tarnijatele	20 516	28 011	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	984	974
Puhkusetasude kohustus	239	471
Kokku võlad töövõtjatele	1 223	1 445

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	144	178
Üksikisiku tulumaks	368	366
Sotsiaalmaks	803	801
Kohustuslik kogumispension	49	44
Töötuskindlustusmaksed	88	102
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 452	1 491

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 050	15 078
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 342	4 008
Kokku tingimuslikud kohustused	6 392	19 086

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	259 679	243 175
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	259 679	243 175
Kokku müügitulu	259 679	243 175
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroo	254 976	222 845
Vahendatud teenused	4 703	20 330
Kokku müügitulu	259 679	243 175

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 703	21 397	
Alltöövõtutööd	155 145	122 379	
Transpordikulud	1 876	1 797	
Mitmesugused bürookulud	3 618	4 143	
Koolituskulud	1 364	1 527	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 501	2 813	4
Tööjõukulud	6 981	7 177	18
Litsentsitasud	5 417	20 285	
Muud	631	587	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	183 236	182 105	

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 833	3 048
Reklaamikulu	16 098	15 818
Muud	659	195
Kokku turustuskulud	24 590	19 061

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	3 630	6 831	
Energia	1 059	1 949	
Elektrienergia	727	1 242	
Soojusenergia	332	707	
Transpordikulud	330	724	
Mitmesugused bürookulud	3 936	6 008	
Lähetuskulud	0	101	
Riiklikud ja kohalikud maksud	108	81	
Tööjõukulud	12 369	12 336	18
Amortisatsioonikulu	571	430	5
Muud	148	741	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine	10 549	6 656	
Kokku üldhalduskulud	32 700	35 857	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	14 342	14 500
Sotsiaalmaksud	5 008	5 013
Kokku tööjõukulud	19 350	19 513
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	276	166
Intressitulu laenuidelt	268	158
Muud intressitulud	8	8
Muud finantstulud ja -kulud	-32 055	-15 500
Kokku finantstulud ja -kulud	-31 779	-15 334

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	512	0	997
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 691	0	8 824	3 449
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	8 705
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 722	1 330	2 174

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 571	0	1 024	1 024	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59 947	60 211	42 342	39 997	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	8 705
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 141	200	0	0	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	24 412	11 776	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	43 962	53 280	41 460	41 460	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	4 077
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 901	0	0	0	7 350

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2013

ERI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10476241) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALIS MÖLL	Juhatuse liige	27.06.2013
ANDRES TEDER	Juhatuse liige	28.06.2013
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 694
Kokku	6 392
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 392
Kokku	6 392

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 694
Kokku	6 392
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 392
Kokku	6 392

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	254976	98.19%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing REALIA GROUP	11608791	Tartu mnt 16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060077
E-posti aadress	alis.moll@eri.ee