

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 924	3 311	
Nõuded ja ettemaksed	2 960	3 674	2
Varud	407 745	403 807	3
Kokku käibevara	413 629	410 792	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	611 600	803 050	5
Kokku põhivara	611 600	803 050	
Kokku varad	1 025 229	1 213 842	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	36 000	36 000	6
Võlad ja ettemaksed	4 110	4 256	7
Kokku lühiajalised kohustused	40 110	40 256	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	796 628	964 428	6
Võlad ja ettemaksed	182 745	162 566	7
Kokku pikaajalised kohustused	979 373	1 126 994	
Kokku kohustused	1 019 483	1 167 250	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	220 000	60 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 264	581	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 846	-16 845	
Kokku omakapital	5 746	46 592	
Kokku kohustused ja omakapital	1 025 229	1 213 842	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	38 424	38 022	9
Muud äritulud	0	51	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 886	-9 523	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 542	-1 391	
Muud ärikulud	-191 513	-96	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-163 517	27 063	
Intressikulud	-36 969	-43 908	
Muud finantstulud ja -kulud	-360	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-200 846	-16 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 846	-16 845	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-163 517	27 063	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	191 450	0	11
Kokku korrigeerimised	191 450	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	714	-1 419	
Varude muutus	-3 938	-3 835	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-146	46	
Kokku rahavood äritegevusest	24 563	21 855	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	28 200	33 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-36 000	-36 000	
Makstud intressid	-16 790	-18 496	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	44	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-360	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 950	-21 452	
Kokku rahavood	-387	403	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 311	2 908	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-387	403	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 924	3 311	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	0	581	3 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-16 845	-16 845
Muutused muudest omanike sissemaksetest	44	0	0	0	44
Muutused reservides	0		60 000	0	60 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 2014. 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 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-aastasel 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

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 674	3 674
Ostjatelt laekumata arved	3 674	3 674
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 674	3 674

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	407 745	403 807
Kokku varud	407 745	403 807

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)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	41	0	45
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	41	0	45

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	803 050
31.12.2013	803 050
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-191 450
31.12.2014	611 600

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 248	26 294
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 542	1 391

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	356 567	36 000	320 567		4,845%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	643 861	0	643 861		4%
Pikaajalised laenud kokku	1 000 428	36 000	964 428		
Laenukohustused kokku	1 000 428	36 000	964 428		

Omanike laenude arvelt suurendati 2014 aastal muud reservi 160 tuh euro võrra.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 642	1 642	0
Maksuvõlad	45	45	0
Muud võlad	162 566	0	162 566
Intressivõlad	162 566	0	162 566
Saadud ettemaksed	2 569	2 569	0
Muud saadud ettemaksed	2 569	2 569	0
Kokku võlad ja ettemaksed	166 822	4 256	162 566

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 424	38 022
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 424	38 022
Kokku müügitulu	38 424	38 022
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	38 424	38 022
Kokku müügitulu	38 424	38 022

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	191 450	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	34	67
Maamaks	29	29
Kokku muud ärikulud	191 513	96

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	361 115	450 230
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	333 690	356 196

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
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	767	0	0	0	33 000	0

Ettevõtte ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.02.2015

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	10.02.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 846
Kokku	-217 110
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-217 110
Kokku	-217 110

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 846
Kokku	-217 110
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-217 110
Kokku	-217 110

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38424	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