

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Erel Property Management OÜ

registrikood: 11220331

tänava nimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6631640, +372 5292828

faks: +372 6631641

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2006.aastal asutatud Erel Property Management OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendusprojektide juhtimine ja kinnisvara haldus-ning hooldusteenuste osutamine. Erel Property Management OÜ kuulub Erel Group AS kontserni.

Aruandeaasta finantsnäitajad olid järgmised:

- käive 231 tuhat (2013 - 490 tuhat) eurot

-kasum 48,1 tuhat (2013 - 0,04 tuhat) eurot

-bilansimaht 218 tuhat (201 - 168 tuhat) eurot

Keskmiselt töötas 2014.aastal ettevõttes 2 töötajat, kellele arvestati töötasudena 25,1 tuhat eurot, sh juhatuse liikmele töötasuna 1 tuhat eurot. Muid tasusid ega soodustusi juhatuse liikmetele ei arvestatud.

Ettevõtte jätkab lähiaastatel valitud tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 906	22 370	2
Nõuded ja ettemaksed	52 526	19 504	3
Kokku käibevara	58 432	41 874	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	58 759	7 222	
Nõuded ja ettemaksed	100 806	117 763	3
Materiaalne põhivara	269	1 079	7
Kokku põhivara	159 834	126 064	
Kokku varad	218 266	167 938	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	27 233	24 968	9
Kokku lühiajalised kohustused	27 233	24 968	
Kokku kohustused	27 233	24 968	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	140 164	140 123	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 063	41	
Kokku omakapital	191 033	142 970	
Kokku kohustused ja omakapital	218 266	167 938	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	230 930	489 902	11
Muud äritulud	4 559	1 455	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 430	-403 924	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 745	-39 655	
Tööjõukulud	-33 622	-48 197	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-810	-810	
Muud ärikulud	-79	-48	
Kokku ärikasum (-kahjum)	21 803	-1 277	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	48 137	6 696	
Intressikulud	0	-38	
Muud finantstulud ja -kulud	-21 877	-5 340	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 063	41	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 063	41	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	21 803	-1 277	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	810	810	
Kokku korrigeerimised	810	810	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 942	-1 682	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 317	837	
Makstud intressid	-52	-38	
Kokku rahavood äritegevusest	-64	-1 350	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 400	0	
Antud laenud	-16 000	-21 000	
Antud laenude tagasimaksed	3 000	33 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 400	12 500	
Kokku rahavood	-16 464	11 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 370	11 220	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 464	11 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 906	22 370	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 550	256	140 123	142 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	41	41
31.12.2013	2 550	256	140 164	142 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	48 063	48 063
31.12.2014	2 550	256	188 227	191 033

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Erel Property Management OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse 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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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 bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	1 260	624
Arvelduskontod	4 646	21 746
Kokku raha	5 906	22 370

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 743	37 743	0
Ostjatelt laekumata arved	37 743	37 743	0
Muud nõuded	114 002	13 196	100 806
Laenunõuded	82 840	8 000	74 840
Intressinõuded	26 719	753	25 966
Viitlaekumised	4 443	4 443	0
Ettemaksed	1 587	1 587	0
Tulevaste perioodide kulud	1 587	1 587	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 332	52 526	100 806

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 803	16 803	0
Ostjatelt laekumata arved	29 611	29 611	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 808	-12 808	0
Muud nõuded	118 436	673	117 763
Laenunõuded	94 640	0	94 640
Intressinõuded	23 796	673	23 123
Ettemaksed	2 028	2 028	0
Tulevaste perioodide kulud	2 028	2 028	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 267	19 504	117 763

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1	0	6
Käibemaks	0	1 137	0	1 118
Üksikisiku tulumaks	0	677	0	1 049
Sotsiaalmaks	0	1 323	0	1 985
Kohustuslik kogumispension	0	40	0	80
Töötuskindlustusmaksed	0	108	0	180
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 286	0	4 418

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12596357	EPM Ehitus OÜ	Eesti	Ehitusprojektide korraldus	0	80
12598439	Climablock Nordic OÜ	Eesti	Materjalide müük	0	56

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
EPM Ehitus OÜ	0	2 000	54 220	56 220
Climablock Nordic OÜ	0	1 400	248	1 648
Kokku	0	3 400	54 468	57 868

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11283656	Drevor Properties OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	15.50	15.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Drevor Properties OÜ	7 222	-6 331	891
Kokku	7 222	-6 331	891

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	3 239	3 239	2 031	5 270
Akumuleeritud kulum	-1 350	-1 350	-2 031	-3 381
Jääkmaksumus	1 889	1 889	0	1 889
Amortisatsioonikulu	-810	-810		-810
31.12.2013				
Soetusmaksumus	3 239	3 239	2 031	5 270
Akumuleeritud kulum	-2 160	-2 160	-2 031	-4 191
Jääkmaksumus	1 079	1 079	0	1 079
Amortisatsioonikulu	-810	-810		-810
31.12.2014				
Soetusmaksumus	3 239	3 239		3 239
Akumuleeritud kulum	-2 970	-2 970		-2 970
Jääkmaksumus	269	269		269

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	4 272	4 128
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	4 364	4 272
1-5 aasta jooksul	5 252	9 616

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 584	12 584
Võlad töövõtjatele	2 474	2 474
Maksuvõlad	3 286	3 286
Muud võlad	2 895	2 895
Dividendivõlad	2 895	2 895
Saadud ettemaksed	5 994	5 994
Kokku võlad ja ettemaksed	27 233	27 233
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 059	6 059
Võlad töövõtjatele	3 058	3 058
Maksuvõlad	4 418	4 418
Muud võlad	6 601	6 601
Intressivõlad	52	52
Muud viitvõlad	6 549	6 549
Saadud ettemaksed	4 832	4 832
Kokku võlad ja ettemaksed	24 968	24 968

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	3	3

Ettevõtte vaba, jaotamiskõlblik omakapital moodustas 31.12.2014 seisuga 188 227 eurot (31.12.2013: 140 164). Vastavalt kehtivale tulumaksuseadusele on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 150 582 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 37 645 eurot (31.12.2013 seisuga vastavalt 110 730 ja 29 434 eurot)

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	230 930	489 902
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	230 930	489 902
Kokku müügitulu	230 930	489 902
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	72 587	59 598
Kinnisvara arendusprojektide juhtimine	158 343	430 304
Kokku müügitulu	230 930	489 902

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	25 140	36 037
Sotsiaalmaksud	8 482	12 160
Kokku tööjõukulud	33 622	48 197
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Erel Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 219	790	521	867
Tütarettevõtjad	9 600	0		
Sidusettevõtjad	100 806	0	117 763	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12	564	730	496

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	49 499	5 918	6 000	3 000
Tütarettevõtjad	0	89 780	0	0
Sidusettevõtjad	0	15	5 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 882	22 485	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	50 295	4 543	21 000	33 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 960	370 119	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	1 002	12 029

Juhatuse liikmele arvestati töölepingu alusel töötasu 1 002 eurot, muid tasusid ega soodustusi juhatuse liikmetele ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.10.2015

Erel Property Management OÜ (registrikood: 11220331) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTEN SOOTS	Juhatuse liige	20.10.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	140 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 063
Kokku	188 227
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	188 227
Kokku	188 227

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	140 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 063
Kokku	188 227
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	188 227
Kokku	188 227

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	158343	68.57%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	72587	31.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Erel Group	10717532	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1530 EUR
OÜ Eventus Capital	11215376	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1020 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6631640
Faks	+372 6631641
Mobiiltelefon	+372 5292828
E-posti aadress	marten@erel.ee