

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Erel Group

registrikood: 10717532

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6631640

faks: +372 6631641

e-posti aadress: erel@erel.ee

veebilehe aadress: www.erel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 3 Varud	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 8 Materiaalne põhivara	20
Lisa 9 Laenukohustused	21
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 11 Aktsiakapital	22
Lisa 12 Müügitulu	23
Lisa 13 Muud äritulud	23
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 16 Tööjõukulud	24
Lisa 17 Muud ärikulud	24
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	25
Lisa 19 Seotud osapooled	25
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditori aruanne	31

TEGEVUSARUANNE

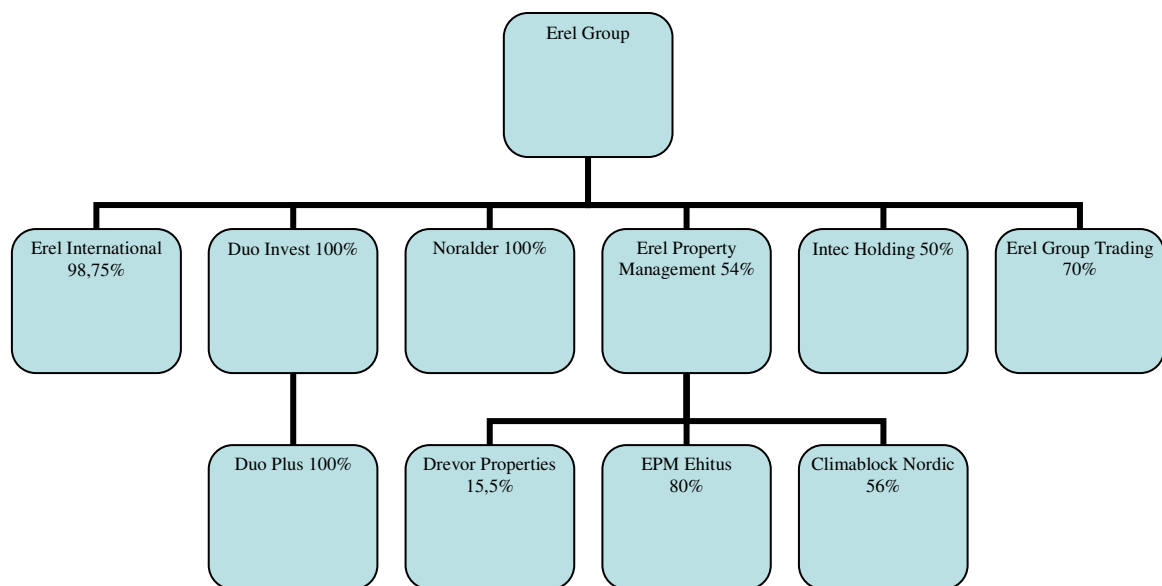
AS Erel Group on 2005. aastal moodustatud Erel Group kontserni emaettevõtte, mis haldab investeringuid kinnisvarasse ning tütarettevõtetesse.

2014 aastal omandas AS Erel Group 30%-lise osaluse sidusettevõttes Climablock Nordic OÜ, samas ettevõttes omandas 56% osaluse AS Erel Groupi tütarettevõtte Erel Property Management OÜ, viimane omandas lisaks veel 80% osaluse ettevõttes EPM Ehitus OÜ.

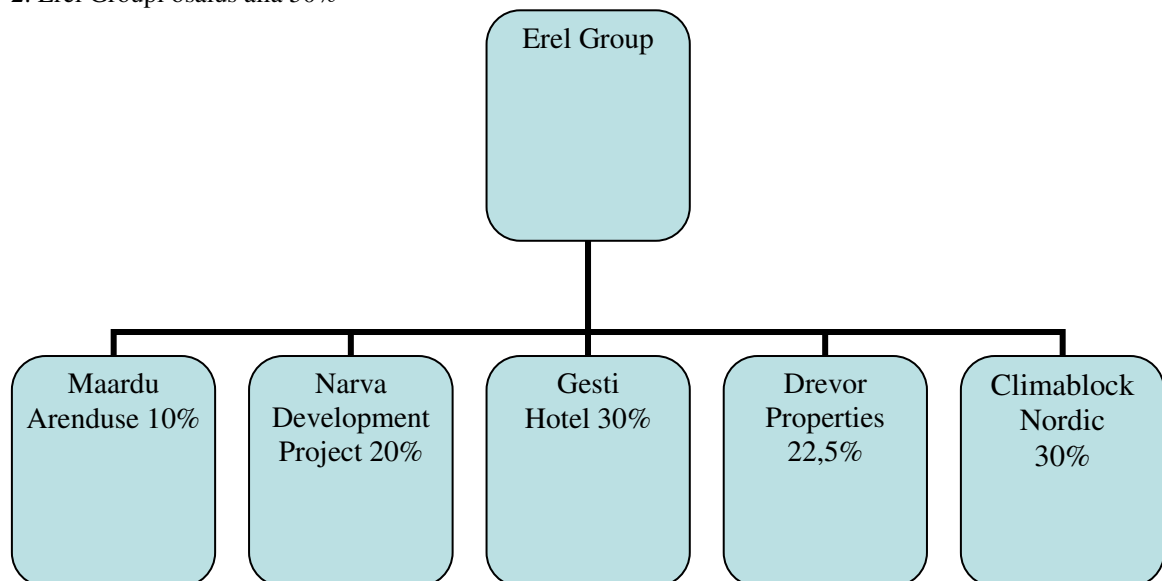
Aruandeaasta jooksul müüs AS Erel Group tütarettevõtte Erel Group Trading OÜ osa, mis moodustab 4% viimase osakapitalist, samuti müüs osalused sidusettevõtetes Energie Eesti OÜ (33%) ja Euro Baltic Pellets OÜ (20%).

Kontserni struktuur 31.12.2014 seisuga:

1. Erel Group AS-i osalus 50% või enam



2. Erel Groupi osalus alla 50%



OÜ Duo Invest

OÜ Duo Invest on klassikaline kinnisvara vahendus- ning maaklerteenust pakkuv ettevõte. Ettevõte on sõlminud eksklusiivsed müügiõigused kõigi Erel Group kontserni poolt arendatavate arendusprojektide müügi osas. Sellest tulenevalt on kinnisvaraturu taaselavnemisel oodata ettevõtte käibe- ja kasuminumbrites märkimisväärset kasvu.

OÜ Erel International

OÜ Erel International tegevusalaks on kortermajutusteenuse pakkumine. Ettevõtte korterid asuvad Tallinna Vanalinnas. Järgnevatel aastatel on kavas jätkata kulude optimeerimisega ning saavutada suurem täituvus.

OÜ Erel Property Management

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara-alaste investeerimisprojektide juures projektijuhtimisteenuse osutamine – see hõlmab nii vajalike ehitus- ja projekteerimisteenuste koordineerimist kui ka erinevate lubade ja kooskõlastuste hankimist. Aruandeaastal omandati 80% osalus tütarettevõttes EPM Ehitus OÜ, kelle põhitegevus on ehitusprojektide juhtimine.

Kinnisvara haldusteenuse mahu suurendamiseks loodetakse leida uusi kliente, eelkõige KÜ näol.

OÜ Noralder

OÜ Noralder peamiseks tegevusalaks on raamatupidamis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine. Eelkõige näeb ettevõtte kasvupotentsiaali olemasolevatele klientidele tervikliku kompleksteenuse osutamises – eesmärgiks on olla kliendile nõustamispartneriks kõigis majandustegevuse käigus tekkivate küsimuste lahendamisel.

OÜ Intec Holding

OÜ-le Intec Holding kuuluvad Tallinna kesklinnas korterid, mis on välja renditud majutusteenuse osutamiseks OÜ-le Erel International.

OÜ Erel Group Trading

Erel Group Trading on ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

OÜ Gestl Hotel

Ettevõtte tegeleb kinnisvaraarendusega Narvas – selleks otstarbeks on soetatud kaks krunti Maslovi ja Juhkentali tänavas. Mõlema projekti puhul plaanitakse kasutada arendustegevuse finantseerimisel ka pankade abi – hetkel on kinnistute soetamine ning ettevalmistavate tööde tegemine finantseeritud omanike poolt ettevõttesse investeeritud rahadega. Ehitusega plaanitakse alustada, kui kinnisvaraturg on stabiliseerunud.

OÜ Narva Development Project

OÜ Narva Development Project on keskendunud kinnisvara arendustegevusele – hetkel omatakse arendusprojekte nii Narvas kui ka Rakveres. Täna kinnisvaraturu madalseisus on ettevõtte kinnisvaraprojektide realiseerimine tõenäoline oluliselt pikemas perspektiivis, kui algselt planeeritud. Samas ei ole ettevõtte koormatud pangalaenuodega.

OÜ Maardu Arenduse

2007. aastal soetas ettevõtte Maardus asuva kinnistu, kuhu rajatakse hoone nii büroo- kui ka elamispindadega.

OÜ Drevor Properties

Ettevõtte soetas 2006.aastal kinnistu Lääne-Virumaal, eesmärgiga rajada sinna kolm ridaelamut. 2009.aastal valmis esimene ridaelamu, mille ruumid on antud üürile. Järgmise ridaelamu ehitusega alustatakse, kui on märke nõudluse kasvust Lääne-Virumaa kinnisvaraturul.

Climablock Nordic OÜ

2014.aasta alguses loodud ettevõtte tegevusalaks on ehitus- ja soojustusmaterjalide vahendus ja müük.

EPM Ehitus OÜ

2014.aasta alguses asutatud ettevõtte tegevusala on ehitusprojektide juhtimine.

Erel Groupi peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine nii kohalike kui ka välisinvestorite osalusel. Kontserni suurimaks varaks ja konkurentsieeliseks on juhtide ja töötajate ettevõtlikkus ning kõrge kvalifikatsioon. Ettevõtte strateegiaks on, et igas uues investeeringus omandatakse ka ise osalus, mis annab välisinvestoritele täiendava põhjuse ning kindlustunde investeeringutelt maksimaalset tootlust oodata.

Sidusettevõtetel on töös viis arendusprojekti: üks Maardus, kolm Narvas ning üks Rakveres.

Hetkel on kõik nimetatud projektid rahastatud omavahendite või investorite poolt paigutatud vahendite arvelt, panga finantseeringut pole veel ühegi projekti puhul kasutatud. Tagamaks ressurside ühtlasemat jaotumist, on projektide valmimistähtajad hajutatud järgmise 7 aasta peale. Seoses ülalnimetatud projektidega on sõlminud mitu tüürettevõtet pikaajalised teenuslepingud, mis garanteerivad neile käibe kuni järgmiseks seitsmeks aastaks.

2014. aasta majandustulemused olid rahuldavad, kinnisvarasektoris võis täheldada teatud elavnemist.

Erel Group kontserni peamised suhtarvud on järgmised:

	2014	2013
Müügitulu (tuh eur)	948	940
Käibe kasv	1%	1%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	-28	981
Kasumi kasv	-103%	265%
Puhasrentaablus	-3%	104%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,49	5,22
ROA	0%	16%
ROE	-1%	39%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2014 - \text{müügitulu } 2013) / \text{müügitulu } 2013 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2014 - \text{puhaskasum } 2013) / \text{puhaskasum } 2013 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Kontserni keskmine töötajate arv ulatus 2014. aastal 13 töötajani, kellele arvestati aasta jooksul töötasudeks kokku 146 tuhat eurot, sealhulgas juhatuse liikmetele arvestatud tasude maht oli 35 tuhat eurot.

Lähiaastate märksõnadena võib nimetada keskendumist alustatud arendusprojektide edasiarendamisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 653	174 808	
Nõuded ja ettemaksed	778 396	921 277	2
Varud	1 380 565	997 742	3
Kokku käibevara	2 175 614	2 093 827	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	222 861	96 948	6
Nõuded ja ettemaksed	2 239 794	2 043 825	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 906 355	1 938 955	7
Materiaalne põhivara	94 492	22 452	8
Kokku põhivara	4 463 502	4 102 180	
Kokku varad	6 639 116	6 196 007	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	112 549	221 160	9
Võlad ja ettemaksed	760 945	179 942	10
Kokku lühiajalised kohustused	873 494	401 102	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 778 072	2 543 990	9
Võlad ja ettemaksed	980 505	161 661	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 758 577	2 705 651	
Kokku kohustused	3 632 071	3 106 753	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	153 320	153 320	11
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 313 965	1 333 388	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 944	980 577	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 454 673	2 482 617	
Vähemusosalus	552 372	606 637	
Kokku omakapital	3 007 045	3 089 254	
Kokku kohustused ja omakapital	6 639 116	6 196 007	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	948 173	939 515	12
Muud äritulud	20 129	746 153	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-855 295	-855 754	14
Mitmesugused tegevuskulud	-220 701	-189 716	15
Tööjõukulud	-194 805	-211 329	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 940	-10 559	
Muud ärikulud	-8 169	-132 009	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	-327 608	286 301	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	123 087	24 894	5,6
Intressikulud	-35 226	-111 552	
Muud finantstulud ja -kulud	156 739	929 405	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-83 008	1 129 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 008	1 129 048	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-27 944	980 577	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-55 064	148 471	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-327 608	286 301	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 940	10 559	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-13 216	-1 683	
Muud korrigeerimised	0	-540 291	
Kokku korrigeerimised	3 724	-531 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-48 867	-83 021	
Varude muutus	-350 223	-316 526	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	659 252	-363 009	
Kokku rahavood äritegevusest	-63 722	-1 007 670	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-52 005	-8 383	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	27 667	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	14 700	487 483	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	201 125	750 000	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-4 150	-500	
Antud laenud	-189 200	-459 710	
Antud laenude tagasimaksed	46 737	40 565	
Laekunud intressid	15 341	15 367	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	60 215	824 822	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	519 467	1 289 814	
Saadud laenude tagasimaksed	-629 949	-894 462	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 997	-2 113	
Makstud intressid	-28 169	-86 162	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-154 648	307 077	
Kokku rahavood	-158 155	124 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	174 808	50 579	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-158 155	124 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 653	174 808	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2012	153 320	15 332	1 333 388	452 169	1 954 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	980 577	148 471	1 129 048
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	5 997	5 997
31.12.2013	153 320	15 332	2 313 965	606 637	3 089 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-27 944	-55 064	-83 008
Emiteeritud aktiakapital	0	0	0	799	799
31.12.2014	153 320	15 332	2 286 021	552 372	3 007 045

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2014.aasta kontserni 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.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2014. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Erel Group (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate OÜ Erel International, OÜ Duo Invest, OÜ Noralder, OÜ Intec Holding, OÜ Erel Property Management ja OÜ Erel Group Trading finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Panga kontodel olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on kasutusel kontsernikonto, mille moodustavad Erel Group AS-i, ühe tütarettevõtte ning nelja sidusettevõtte pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikonto haldaja Swedbank AS-s on Erel Group AS.

Kontsernikonto haldaja poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Sidusettevõtjad

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

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu,

sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 väärtusel, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruande kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 akumuleeritud 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. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Masinad ja seadmed 20-33%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-33%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". 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, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

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.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispehmetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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.

Muu reserv

Erel Group AS on andnud sidusettevõtetele pikaajalist sihtotstarbelist laenu. Viimaks netovara vastavusse Äriseadustiku nõuetega on sidusettevõtetes moodustatud omanikelt saadud laenude arvelt muu reserv. Reservi moodustamiseks kasutatud laenusummat ei tagastata omanikule enne teisi kreditore ning omaniku kasuks ei arvestata intresse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	464 083	464 083	0	
Ostjatelt laekumata arved	464 083	464 083	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 780	17 780	0	4
Muud nõuded	2 529 261	289 467	2 239 794	
Laenunõuded	2 100 948	268 691	1 832 257	
Intressinõuded	414 797	7 260	407 537	
Viitlaekumised	13 516	13 516	0	
Ettemaksed	7 066	7 066	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 066	7 066	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 018 190	778 396	2 239 794	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	320 612	320 612	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 840	11 840	0	4
Muud nõuded	2 628 058	584 233	2 043 825	
Laenunõuded	2 169 772	510 015	1 659 757	
Intressinõuded	448 941	64 873	384 068	
Viitlaekumised	9 345	9 345	0	
Ettemaksed	4 592	4 592	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 592	4 592	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 965 102	921 277	2 043 825	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata ehitis	1 298 365	462 242
Korteriomandid	82 200	535 500
Kokku varud	1 380 565	997 742

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1	1	0	6
Käibemaks	17 512	4 162	11 737	5 365
Üksikisiku tulumaks	0	4 453	0	4 944
Erisoodustuse tulumaks	46	0	16	3
Sotsiaalmaks	0	8 259	0	8 767
Kohustuslik kogumispension	0	311	0	333
Töötuskindlustusmaksed	0	528	0	604
Intress	0	0	0	6
Ettemaksukonto jääk	221		87	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 780	17 714	11 840	20 028

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10452861	Osaühing Erel International	Eesti	Majutusteenused	98.75	98.75
10619404	OÜ Duo Invest	Eesti	Kinnisvara vahendusteenused	100	100
10760315	OÜ Noralder	Eesti	Raamatupidamisteenused	100	100
11220331	Erel Property Management OÜ	Eesti	Projektijuhtimisteenused	54	54
10699478	Osaühing Intec Holding	Eesti	Kinnisvara rent	50	50
12216805	Erel Group Trading OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	70	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Osaühing Erel International	890 709		36 493	927 202
OÜ Duo Invest	109 969		23 562	133 531
OÜ Noralder	5 832		1 145	6 977
Erel Property Management OÜ	77 204		25 954	103 158
Osaühing Intec Holding	391 203		-35 807	355 396
Erel Group Trading OÜ	322 921	-800	-133 117	189 004
Kokku	1 797 838	-800	-81 770	1 715 268

Müüdid osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdid osaluse %	Müüdid osalus müügihinnas	Müüdid osaluse müügikasum (-kahjum)
Erel Group Trading OÜ	4	13 000	12 200

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11283656	OÜ Drevor Properties	Eesti	Kinnisvaraarendus	22.50	22.50
11729260	Energe Eesti OÜ	Eesti	Energiakonsultatsioonid	33	0
11128755	Narva Development Project OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
11059002	Gesti Hotel OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
11309344	OÜ Maardu Arenduse	Eesti	Kinnisvaraarendus	10	10
12551679	Euro Baltic Pellets OÜ	Eesti	Kaubavahendus	20	0
12144856	Duo Plus OÜ	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
12596357	EPM Ehitus OÜ	Eesti	Projektijuhtimisteenused	0	80
12598439	Climablock Nordic OÜ	Eesti	Kaubavahendus	0	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
OÜ Drevor Properties	17 705			-15 521	2 184
Energe Eesti OÜ	843		-825	-18	0
Narva Development Project OÜ	19 003			20 965	39 968
Gesti Hotel OÜ	6 649			45 977	52 626
OÜ Maardu Arenduse	0			0	0
Euro Baltic Pellets OÜ	527		-500	-27	0
Duo Plus OÜ	52 221			17 111	69 332
EPM Ehitus OÜ	0	2 000		54 220	56 220
Climablock Nordic OÜ	0	2 150		381	2 531
Kokku	96 948	4 150	-1 325	123 088	222 861

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
EPM Ehitus OÜ	80	10.01.2014	2 000
Climablock Nordic OÜ	86	14.01.2014	2 150

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Energe Eesti OÜ	33	825	0
Euro Baltic Pellets OÜ	20	500	0

Duo Plus OÜ on konsolideerimisgruppi kuuluva Duo Invest OÜ-le 100%-liselt kuuluv ettevõtte ning EPM Ehitus OÜ on samuti konsolideerimisgruppi kuuluva Erel Property Management OÜ-le 80%-liselt kuuluv ettevõtte. Climablock Nordic OÜ 30% osa omanik on konsolideerimisgruppi emaettevõtte Erel Group AS ning 56% osa omanik on konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte Erel Property Management OÜ.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 034 773
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	540 291
Müügid	-485 800
Lisandumised äriühenduste kaudu	849 691
31.12.2013	1 938 955
Ümberklassifitseerimised	-32 600
31.12.2014	1 906 355

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 069	3 424
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	487 483

Kontserni kohustuste tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Paldiski mnt 26a asuvale kinnisvarainvesteeringule (bilansiline maksumus 236,5 tuh eurot).

Sõltumatu hindaja poolt läbiviidud hindamine on toimunud seisuga 03.09.2015. Antud tulemus kinnitab, et seisuga 31.12.2014 antud varade väärtus vastab aruandes kajastatud väärtusele.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	42 887	4 132	47 019	0	47 019
Akumuleeritud kulum	-21 608	-2 959	-24 567	0	-24 567
Jääkmaksumus	21 279	1 173	22 452	0	22 452
Ostud ja parendused	88 198	1 291	89 489	13 941	103 430
Muud ostud ja parendused	88 198	1 291	89 489	13 941	103 430
Amortisatsioonikulu	-14 316	-1 474	-15 790	-1 150	-16 940
Müügid	-14 450	0	-14 450	0	-14 450
31.12.2014					
Soetusmaksumus	91 437	5 423	96 860	13 941	110 801
Akumuleeritud kulum	-10 726	-4 433	-15 159	-1 150	-16 309
Jääkmaksumus	80 711	990	81 701	12 791	94 492

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	27 667	0
Transpordivahendid	27 667	0
Kokku	27 667	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	382 519	0	382 519		1-6%
Pangalaenud	456 312	40 805	415 507		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	97 897	33 100	64 797		2-5%
Muud laenud	953 893	38 644	915 249		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	1 890 621	112 549	1 778 072		
Laenukohustused kokku	1 890 621	112 549	1 778 072		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud investoritelt	403 730		403 730		1-6%
Pangalaenud	665 523	54 255	611 268		5,3%
Laenud sidusettevõtjatelt	48 890	48 890	0		5%
Muud laenud	1 647 007	118 015	1 528 992		0-5%
Pikaajalised laenud kokku	2 765 150	221 160	2 543 990		
Laenukohustused kokku	2 765 150	221 160	2 543 990		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	159 519	159 519	0	
Võlad töövõtjatele	16 312	16 312	0	
Maksuvõlad	17 714	17 714	0	4
Muud võlad	25 824	9 105	16 719	
Intressivõlad	18 222	1 503	16 719	
Muud viitvõlad	7 602	7 602	0	
Saadud ettemaksed	1 522 081	558 295	963 786	
Muud saadud ettemaksed	1 522 081	558 295	963 786	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 741 450	760 945	980 505	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	25 112	25 112	0	
Võlad töövõtjatele	15 648	15 648	0	
Maksuvõlad	20 028	20 028	0	4
Muud võlad	194 653	32 992	161 661	
Intressivõlad	177 714	16 053	161 661	
Muud viitvõlad	16 939	16 939	0	
Saadud ettemaksed	86 162	86 162	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	341 603	179 942	161 661	

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	153 320	153 320
Aktsiate arv (tk)	239 894	239 894
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2014 moodustas 2286,02 tuhat eurot (31.12.2013: 2313,97 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2015 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1828,82 tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 457,20 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2013 oleks olnud võimalik netodividendidena välja maksta 1828,04 tuhat eurot, sellega oleks kaasnenud tulumaks summas 485,93 tuhat eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	866 896	939 515
Suurbritannia	70 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	936 896	939 515
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Seišellid	11 277	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	11 277	0
Kokku müügitulu	948 173	939 515
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenused	226 067	261 525
Kinnisvara rent, käitus	61 714	83 138
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	92 036	50 920
Kinnisvaraarenduse projektijuhtimine	158 140	361 824
Raamatupidamisteenused	28 490	29 373
Kinnisvara müük, vahendus- ja maaklerteenused	299 708	143 214
Muud teenused	741	9 521
Ärinõustamine	81 277	0
Kokku müügitulu	948 173	939 515

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	28 200
Kasum materiaalse põhivara müügist	13 216	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	640 672
Muud	6 913	77 281
Kokku muud äritulud	20 129	746 153

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-498 573	-412 831
Üür ja rent	-150 511	-137 351
Kinnisvara haldus, hooldus, kommunaalid	-180 349	-266 165
Muud teenused	-25 862	-39 407
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-855 295	-855 754

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-4 972	-8 593
Energia	-14 296	-17 791
Kütus	-14 296	-17 791
Mitmesugused bürookulud	-15 969	-12 320
Lähetuskulud	-28 787	-17 293
Koolituskulud	-297	-1 997
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 705	-24 090
Sidekulud	-13 859	-15 075
Nõustamine, juriidilised kulud	-62 240	-59 634
Auditeerimine	-4 200	-3 000
Reklaam	-46 655	-1 890
Sõiduki hooldus, remont, kindlustus	-16 957	-15 567
Pangateenused	-6 359	-6 989
Muud	-4 405	-5 477
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-220 701	-189 716

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-146 031	-157 525
Sotsiaalmaksud	-48 774	-53 804
Kokku tööjõukulud	-194 805	-211 329
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	16

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	26 517
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	100 381
Maamaks	3 075	2 397
Muud	5 094	2 714
Kokku muud ärikulud	8 169	132 009

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	39 401	84 398
Muud finantstulud ja -kulud	117 338	845 007
Kokku muud finantstulud ja -kulud	156 739	929 405

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 174 866	125 489	1 067 262	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 118 559	167 172	1 328 340	457 557
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	244 377	0	185 409

2014	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	625 255	185 409
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 730	8 723
2013	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	92 835
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 894	7 719

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	34 885	44 013

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	2 942	9 978
Nõuded ja ettemaksed	670 236	877 207
Kokku käibevara	673 178	887 185
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 404 505	1 405 899
Nõuded ja ettemaksed	3 246 599	2 940 741
Kinnisvarainvesteeringud	236 500	236 500
Materiaalne põhivara	62 968	10 757
Kokku põhivara	4 950 572	4 593 897
Kokku varad	5 623 750	5 481 082
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	241 889	328 824
Võlad ja ettemaksed	47 757	363 586
Kokku lühiajalised kohustused	289 646	692 410
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 836 845	2 128 691
Võlad ja ettemaksed	1 259 069	417 758
Kokku pikaajalised kohustused	3 095 914	2 546 449
Kokku kohustused	3 385 560	3 238 859
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	153 320	153 320
Kohustuslik reservkapital	15 332	15 332
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 073 571	1 219 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 033	854 170
Kokku omakapital	2 238 190	2 242 223
Kokku kohustused ja omakapital	5 623 750	5 481 082

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	229 144	344 148
Muud äritulud	8 375	30 277
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-102 584	-287 136
Mitmesugused tegevuskulud	-103 732	-124 313
Tööjõukulud	-36 301	-46 149
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 494	-4 016
Muud ärikulud	-3 642	-29 473
Kokku ärikasum (-kahjum)	-15 234	-116 662
Intressikulud	-68 769	-133 777
Muud finantstulud ja -kulud	79 970	1 104 609
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 033	854 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 033	854 170

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-15 234	-116 662
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 494	4 016
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-7 216	-1 683
Kokku korrigeerimised	-722	2 333
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 005	-11 206
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 536	-31 846
Makstud intressid	-25 921	-83 889
Kokku rahavood äritegevusest	-61 418	-241 270
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 981	-8 383
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	13 917	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	14 700	487 483
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-750	-18 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	201 125	750 000
Antud laenud	-327 800	-1 247 760
Antud laenude tagasimaksed	151 587	175 421
Laekunud intressid	15 341	16 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	54 139	154 761
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	512 240	1 227 114
Saadud laenude tagasimaksed	-496 000	-1 151 907
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 997	-753
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	243	74 454
Kokku rahavood	-7 036	-12 055
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 978	22 033
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 036	-12 055
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 942	9 978

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	153 320	15 332	1 219 401	1 388 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	854 170	854 170
31.12.2013	153 320	15 332	2 073 571	2 242 223
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 405 899
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 646 293
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				2 482 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 033	-4 033
31.12.2014	153 320	15 332	2 069 538	2 238 190
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 404 505
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 620 988
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014				2 454 673

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2016

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRICO GINO LEVI	Juhatuse liige	23.02.2016
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	23.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Erel Group aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Erel Group konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 7 kuni 29, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkustega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud kinnisvarainvesteeringud väärtuses 1 906 tuhat eurot (lisa 7) seisuga 31.12.2014 (seisuga 31.12.2013 summas 1 937 tuhat eurot). Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kinnisvara õiglase väärtuse hindamiseks viia läbi vara väärtuse test, mida juhtkond ei ole teinud vara osas, mis moodustab seisuga 31.12.2014 bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringutest 141 tuhat eurot (seisuga 31.12.2013 moodustab 376 tuhat eurot). Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat kindlustunnet antud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse osas ning seega me ei avalda arvamust antud osale kinnisvarainvesteeringutest väärtuses 141 tuhat eurot. Samasugune olukord eksisteeris ka seisuga 31.12.2013 ning 08.09.2014 on väljastatud märkusega auditiarvamus antud asjaolu suhtes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 3) on kajastatud varusid ja lõpetamata toodangut väärtuses 1 380 tuhat eurot (seisuga 31.12.2013 summas 997 tuhat eurot). Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kajastada varusid kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, oleneb kumb on madalam. Tuginedes läbiviidud protseduuridele on selgunud, et varude väärtuses osas tuleks kajastada allahindlus summas 94 927 eurot. Allahindluse tulemusena oleks varade väärtus väiksem allahindluse summa võrra ning samuti suureneks majandusaasta kahjum antud allahindluse summa võrra.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 3) on kajastatud varusid ja lõpetamata toodangut väärtuses 1 380 tuhat eurot (seisuga 31.12.2013 summas 997 tuhat eurot). Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kajastada varusid kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, oleneb kumb on madalam. Vastavat protseduuri ei viidud läbi varude osas väärtuses 82,8 tuhat eurot, mis on kajastatud konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2014. Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat kinnitust nimetatud varude väärtuse osas, et hinnata kas võimalik allahindlus on vajalik seisuga 31. detsember 2014 või mitte. Samasugune olukord eksisteeris ka seisuga 31.12.2013 ning 08.09.2014 on väljastatud märkusega auditiarvamus antud asjaolu suhtes (kajastatud varude väärtus 997 tuhat eurot).

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 2) on kajastatud nõudeid väärtuses 2 239 tuhat eurot. Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele tuleb kajastada nõudeid korregeeritud soetusmaksumuses. Tuginedes läbiviidud protseduuridele on selgunud, et nõuete väärtuses osas tuleks kajastada ebatõenäolisest laekumisest tingitud võimalik allahindlus summas 122 549 eurot. Allahindluse tulemusena oleks varade väärtus väiksem allahindluse summa võrra ning samuti suureneks majandusaasta kahjum antud allahindluse summa võrra.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS Erel Group finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 96

Pärnu mnt 67a, Tallinn, 10134

23.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Erel Group (registrikood: 10717532) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	23.02.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 313 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 944
Kokku	2 286 021
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 286 021
Kokku	2 286 021

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 313 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 944
Kokku	2 286 021
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 286 021
Kokku	2 286 021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	150417	65.64%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	41550	18.13%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	37177	16.22%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6631640
Faks	+372 6631641
E-posti aadress	erel@erel.ee
Veebilehe aadress	www.erel.ee