

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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: riccardo@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	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 456	4 838	
Nõuded ja ettemaksed	2 932	5 571	2
Varud	415 586	411 661	3
Kokku käibevarad	421 974	422 070	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	407 733	611 600	5
Kokku põhivarad	407 733	611 600	
Kokku varad	829 707	1 033 670	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 800	36 000	6
Võlad ja ettemaksed	2 661	4 024	7
Kokku lühiajalised kohustised	13 461	40 024	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	537 208	752 068	6
Võlad ja ettemaksed	180 789	171 840	7
Kokku pikaajalised kohustised	717 997	923 908	
Kokku kohustised	731 458	963 932	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	220 000	220 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-153 118	-217 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 511	63 992	
Kokku omakapital	98 249	69 738	
Kokku kohustised ja omakapital	829 707	1 033 670	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	33 235	40 367	8
Muud äritulud	26 421	2	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 795	-9 371	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 708	-3 507	
Muud ärikulud	-713	-71	11
Ärikasum (kahjum)	47 440	27 420	
Intressitulud	0	5	
Intressikulud	-18 129	-24 061	
Muud finantstulud ja -kulud	-800	60 628	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 511	63 992	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 511	63 992	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	47 440	27 420
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-26 133	0
Kokku korrigeerimised	-26 133	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 485	-1 456
Varude muutus	-3 925	-3 917
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 364	-86
Laekunud intressid	5	0
Kokku rahavood äritegevusest	17 508	21 961
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	230 000	0
Antud laenud	0	-1 150
Antud laenude tagasimaksed	1 150	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	231 150	-1 150
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 140	31 600
Saadud laenude tagasimaksed	-247 200	-36 000
Makstud intressid	-9 180	-14 182
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-800	-315
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-250 040	-18 897
Kokku rahavood	-1 382	1 914
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 838	2 924
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 382	1 914
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 456	4 838

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 600	256	220 000	-217 110	5 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	63 992	63 992
31.12.2015	2 600	256	220 000	-153 118	69 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	28 511	28 511
31.12.2016	2 600	256	220 000	-124 607	98 249

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 2016. 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-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, 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

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 739	2 739
Ostjatelt laekumata arved	2 739	2 739
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	33
Ettemaksed	160	160
Tulevaste perioodide kulud	160	160
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 932	2 932
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 416	4 416
Ostjatelt laekumata arved	4 416	4 416
Muud nõuded	1 155	1 155
Laenunõuded	1 150	1 150
Intressinõuded	5	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 571	5 571

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	415 586	411 661
Kokku varud	415 586	411 661

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	33	0	0	39
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33		0	39

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	611 600
31.12.2015	611 600
Müügid	-203 867
31.12.2016	407 733

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 200	28 621
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 161	1 649

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	145 367	10 800	134 567		4,845%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	402 641	0	402 641		2%
Pikaajalised laenud kokku	548 008	10 800	537 208		
Laenukohustised kokku	548 008	10 800	537 208		
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline pangalaen	284 567	36 000	248 567		4,845%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	503 501	0	503 501		2%
Pikaajalised laenud kokku	788 068	36 000	752 068		
Laenukohustised kokku	788 068	36 000	752 068		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 461	1 461	0
Muud võlad	180 789	0	180 789
Intressivõlad	180 789	0	180 789
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	0
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	183 450	2 661	180 789

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 635	1 635	0
Maksuvõlad	39	39	0
Muud võlad	171 840		171 840
Intressivõlad	171 840		171 840
Saadud ettemaksed	2 350	2 350	0
Muud saadud ettemaksed	2 350	2 350	0
Kokku võlad ja ettemaksed	175 864	4 024	171 840

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 235	40 367
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 235	40 367
Kokku müügitulu	33 235	40 367
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	33 235	40 367
Kokku müügitulu	33 235	40 367

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	26 133	0
Muud	288	2
Kokku muud äritulud	26 421	2

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	27	41
Maamaks	30	30
Muud	656	0
Kokku muud ärikulud	713	71

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	274 802	0	304 394
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	308 628	0	370 947

Ostud ja müügid

	2015	
	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	767	0

Ettevõtte ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2017

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Management board member	21.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-153 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 511
Kokku	-124 607
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-124 607
Kokku	-124 607

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-153 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 511
Kokku	-124 607
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-124 607
Kokku	-124 607

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33235	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Panovision	10813230	Tallinn, Harju maakond, Eesti	156 EUR (Lihtomand)
OÜ Claris Properties	11243591	Tallinn, Harju maakond, Eesti	871 EUR (Lihtomand)
PH Studio OÜ	11307536	Tallinn, Harju maakond, Eesti	286 EUR (Lihtomand)
AS Erel Group	10717532	Tallinn, Harju maakond, Eesti	988 EUR (Lihtomand)
OÜ Eventus Capital	11215376		299 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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