

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Erel Property Management OÜ

registrikood: 11220331

tänava nimi ja 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

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 101 tuhat (2015 - 122 tuhat) eurot

-kahjum 119 tuhat (2015 - kahjum 58,8 tuhat) eurot

-bilansimaht 32,3 tuhat (2015 - 155 tuhat) eurot

Juhatuse liikmetele tasusid ega soodustusi ei arvestatud.

Ettevõtte jätkab lähiaastatel valitud tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 107	3 410	2
Nõuded ja ettemaksed	22 237	12 316	3
Kokku käibevarad	32 344	15 726	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	32 619	
Nõuded ja ettemaksed	0	106 396	3
Kokku põhivarad	0	139 015	
Kokku varad	32 344	154 741	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	6 000	
Võlad ja ettemaksed	19 161	16 519	8
Kokku lühiajalised kohustised	19 161	22 519	
Kokku kohustised	19 161	22 519	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 416	188 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 039	-58 811	
Kokku omakapital	13 183	132 222	
Kokku kohustised ja omakapital	32 344	154 741	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	101 305	122 030	9
Muud äritulud	0	1 805	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 410	-105 961	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 059	-27 304	
Tööjõukulud	-2 448	-22 164	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-269	
Muud ärikulud	-159	-1 676	
Ärikasum (kahjum)	-18 771	-33 539	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-21 809	-36 826	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	27 920	9 919	
Intressikulud	0	-3	
Muud finantstulud ja -kulud	-106 379	1 638	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-119 039	-58 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 039	-58 811	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Erel Property Management OÜ 2016. 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 ettemaksed

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.

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.

Finantskohustised

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 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	1 351	1 184
Arvelduskontod	8 756	2 226
Kokku raha	10 107	3 410

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 059	7 059	0
Ostjatelt laekumata arved	7 059	7 059	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 500	8 500	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	925	925	0
Muud nõuded	5 275	5 275	0
Laenunõuded	4 000	4 000	0
Intressinõuded	818	818	0
Viitlaekumised	457	457	0
Ettemaksed	478	478	0
Tulevaste perioodide kulud	478	478	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 237	22 237	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 980	9 980	0
Ostjatelt laekumata arved	9 980	9 980	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	632	632	0
Muud nõuded	107 197	801	106 396
Laenunõuded	78 840	0	78 840
Intressinõuded	28 357	801	27 556
Ettemaksed	903	903	0
Tulevaste perioodide kulud	903	903	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 712	12 316	106 396

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	925	3 926	631	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	330
Sotsiaalmaks	0	0	0	662
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	48
Ettemaksukonto jääk	0		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	925	3 926	632	1 040

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12596357	EPM Ehitus OÜ	Eesti	Ehitusprojektide korraldus	100	100
12598439	Climablock Nordic OÜ	Eesti	Materjalide müük	70	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
EPM Ehitus OÜ	19 074	-19 074	0
Climablock Nordic OÜ	2 735	-2 735	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	21 809	-21 809	0

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11283656	Drevor Properties OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	15.50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	31.12.2016
Drevor Properties OÜ	10 810	-10 810	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 810	-10 810	0

Lisa 7 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	4 460	4 364
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	794	4 458
1-5 aasta jooksul	0	794

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 443	7 443
Maksuvõlad	3 926	3 926
Muud võlad	1 269	1 269
Intressivõlad	3	3
Muud viitvõlad	1 266	1 266
Saadud ettemaksed	6 523	6 523
Kokku võlad ja ettemaksed	19 161	19 161
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 419	6 419
Võlad töövõtjatele	1 226	1 226
Maksuvõlad	1 040	1 040
Muud võlad	1 830	1 830
Intressivõlad	3	3
Muud viitvõlad	1 827	1 827
Saadud ettemaksed	6 004	6 004
Kokku võlad ja ettemaksed	16 519	16 519

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	101 305	122 030
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	101 305	122 030
Kokku müügitulu	101 305	122 030
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	51 691	82 916
Kinnisvara arendusprojektide juhtimine	49 614	39 114
Kokku müügitulu	101 305	122 030

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	1 979	16 475
Sotsiaalmaksud	469	5 689
Kokku tööjõukulud	2 448	22 164
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	742	0	0	211
Tütarettevõtjad	8 517	3	0	6 000
Sidusettevõtjad	0	0	106 396	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	1 048

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad						
EPM Ehitus OÜ	4 100	600	6 900	12 900	2%	EUR
Sidusettevõtjad						
Drevor Properties OÜ	0	4 000	0	0	2%	EUR

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja					
Erel Group AS	0	3 000	0	2%	EUR
Tütarettevõtjad					
EPM Ehitus OÜ	0	0	6 000	2%	EUR
Sidusettevõtjad					
Drevor Properties OÜ	4 000	0	0	2%	EUR

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 803	0	39 627	4 614
Tütarettevõtjad	0	0	0	24 104
Sidusettevõtjad	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 199	26 734	10 476	320

Juhatuse liikmele tasu ega soodustusi ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.01.2018

Erel Property Management OÜ (registrikood: 11220331) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	22.01.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 039
Kokku	10 377
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 377
Kokku	10 377

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 039
Kokku	10 377
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 377
Kokku	10 377

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	49614	48.97%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	51691	51.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Erel Group	10717532	Eesti	1530 EUR (Lihtomand)
OÜ Eventus Capital	11215376	Eesti	1020 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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