

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Erel Property Management OÜ

registrikood: 11220331

tänava nimi, maja number: Valukoja tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

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	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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 98 tuhat (2016 - 101 tuhat) eurot

-kasum 5 tuhat (2016 - kahjum 119 tuhat) eurot

-bilansimaht 40 tuhat (2016 - 32 tuhat) eurot

Juhatuse liikmetele tasusid ega soodustusi ei arvestatud.

Ettevõtte jätkab lähiaastatel valitud tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 999	10 107	2
Nõuded ja ettemaksed	24 713	22 237	3
Kokku käibevarad	28 712	32 344	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 567	0	
Materiaalsed põhivarad	2 738	0	
Kokku põhivarad	11 305	0	
Kokku varad	40 017	32 344	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 867	0	
Võlad ja ettemaksed	14 976	19 161	7
Kokku lühiajalised kohustised	21 843	19 161	
Kokku kohustised	21 843	19 161	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 377	129 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 991	-119 039	
Kokku omakapital	18 174	13 183	
Kokku kohustised ja omakapital	40 017	32 344	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	97 992	101 305	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-80 179	-96 410	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 223	-21 059	
Tööjõukulud	0	-2 448	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 173	0	
Muud ärikulud	-30	-159	
Ärikasum (kahjum)	-3 613	-18 771	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 567	-21 809	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	27 920	
Intressitulud	224	0	
Intressikulud	-187	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-106 379	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 991	-119 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 991	-119 039	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Erel Property Management OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas 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 aktsiastest 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 edasise 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.

Rendid

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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 emaettevõtjat, tütarettevõtjaid, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid, 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	61	1 351
Arvelduskontod	3 938	8 756
Kokku raha	3 999	10 107

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 636	11 636
Ostjatelt laekumata arved	11 636	11 636
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 100	7 100
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	239	239
Muud nõuded	5 562	5 562
Laenunõuded	4 000	4 000
Intressinõuded	1 043	1 043
Viitlaekumised	519	519
Ettemaksed	176	176
Tulevaste perioodide kulud	176	176
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 713	24 713
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 059	7 059
Ostjatelt laekumata arved	7 059	7 059
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 500	8 500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	925	925
Muud nõuded	5 275	5 275
Laenunõuded	4 000	4 000
Intressinõuded	818	818
Viitlaekumised	457	457
Ettemaksed	478	478
Tulevaste perioodide kulud	478	478
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 237	22 237

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	149	925	3 926
Ettemaksukonto jääk	239		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	239	149	925	3 926

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12596357	EPM Ehitus OÜ	Eesti	Ehitusprojektide korraldus	100	100
12598439	Climablock Nordic OÜ	Eesti	Materjalide müük	70	70

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
EPM Ehitus OÜ	0	6 665	6 665
Climablock Nordic OÜ	0	1 902	1 902
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	8 567	8 567

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	1 130	4 460
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	0	794

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 216	9 216
Maksuvõlad	149	149
Muud võlad	1 429	1 429
Intressivõlad	148	148
Muud viitvõlad	1 281	1 281
Saadud ettemaksed	4 182	4 182
Kokku võlad ja ettemaksed	14 976	14 976
	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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	97 992	101 305
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	97 992	101 305
Kokku müügitulu	97 992	101 305
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	46 378	51 691
Kinnisvara arendusprojektide juhtimine	51 614	49 614
Kokku müügitulu	97 992	101 305

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	0	1 979
Sotsiaalmaksud	0	469
Kokku tööjõukulud	0	2 448

Ettevõtjal ei olnud 2017.aastal töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	742	6 542	742	0
Tütarettevõtjad	7 341	90	8 517	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 097	291	0	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja						
Erel Group AS	0	0	10 000	4 000	2%	EUR
Tütarettevõtjad						
EPM Ehitus OÜ	6 100	7 500	0	0	2%	EUR

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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	40 122	0	45 803	0
Tütarettevõtjad	320	12 500	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 437	50 670	12 199	26 734

Juhatuse liikmele tasu ega soodustusi ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.11.2018

Erel Property Management OÜ (registrikood: 11220331) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	05.11.2018
MARTEN SOOTS	Juhatuse liige	05.11.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 991
Kokku	15 368
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 368
Kokku	15 368

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 991
Kokku	15 368
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 368
Kokku	15 368

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	51614	52.67%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	46378	47.33%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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