

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ERIAL KINNISVARA OÜ

registrikood: 12880472

tänava/talu nimi, Suur-Ameerika tn 12
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 6150076

e-posti aadress: kv@erial.ee

veebilehe aadress: www.erial.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

ERIAL KINNISVARA OÜ registreeritud ja alustas oma tegevust 16.07.2015.a.

Ettevõtte põhitegevusala on ehitamine, kinnisvaraarendus, kinnisvara haldus ja enda kinnisvara üürileandmine või käitus. ERIAL KINNISVARA on 100% ERIAL HLÜ kapitalil põhinev ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara arendamisega alates 2019.a.

Ettevõtte tegeleb peamiselt kinnisvara arendamisega. Arendamine toimub alates projekteerimisest kuni lõppfaasini, ehk kuni valmisobjekti müügini klientidele. Ettevõtte kliendid asuvad Eestis.

Ülevaade olulistest sündmustest majandusaastal.

Raskeks osutus 2020.a. novembris ERIAL KINNISVARA OÜ juhatusele esitatud kahtlused finantskuriteos. Tulenevalt sellest, peatus emaeetvõtte poolt teostatud tütareetvõtte finantseerimine, ning ehituse maht vähenes. Alates 2021.a. on taastatud ehitustegevus ning arendamine, kuna emaeetvõtte on taotlenud saneerimismenetlust kohtus. Saneerimiskava aluseks on ERIAL KINNISVARA OÜ arendustegevus ning selle tulemusel saadud tulude ja laenude tagastamine.

ERIAL KINNISVARA OÜ. müügitulu moodustas 2020.a. 186 tuhat eurot.

Kulude maht oli 2020.a. 818. tuhat eurot, millest 1.9 % moodustasid ostetud kaubad ja teenused ja 8.1 % tegevuskulud.

Aruandeaasta kahjum moodustas 634 tuhat eurot.

Investeeringud 2020.a. majandusaastal

Aruandeaastal ja lähitulevikus on planeeritud täiendavad investeeringud ettevõttelt. Samas, oluliste sündmuste rahastamist, mida ei ole antud aruandes kajastatud, kui mis võivad oluliselt mõjutada tulevase finantstulemusi, ei ole planeeritud.

Finantsriskide juhtimine

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad saneerimisnõustaja Ly Mürsoo kontrolli all. Kõik vahendid kinnisvara võõrandamisest laekuvad otse emaeetvõtte kontole.

Keskkonna-ja sotsiaalsed mõjud

Ökoloogiline ja sotsiaalne mõju ettevõtte tegevusele puudub.

Juhatusel väljamakseid ei ole teostatud.

Majandustegevuse hooajalisus

ERIAL KINNISVARA OÜ-l tegevuses ei ole seotud hooajalisusega. Pakutud kinnisvaraturg on aktiivne. Samas, juuni kuni august on nõudlus väiksem, kui sügis ning kevadkuudel.

Eesmärgid ja strateegiad

Peamiseks eesmärkideks on jätkata arendusega ning müüja valmiskinnisvara objektid. Erilist tähelepanu pööratakse ka uude kinnisvarade otsimisele.

Juhtkonna hinnangul peamiseks ohuks on ehitusmaterjali hindade tõstmine.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

2021.aastal jätkab ERIAL KINNISVARA OÜ tegevust sisse töötatud suundadel ning proovib kiirendada kinnisvara arendamise tempot, et tagada vahendite tagastamist emaeetvõttele.

Finantsnäitajad

Omakapitali määr (%) = Aktsionäridele kuuluv omakapital / Varad kokku = 0.004 %

Laenukohustuste määr (%) = Intressi kandvad kohustused / Varad kokku = 0.8680 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevarad / Lühiajalised kohustused = 6.0515

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	154 916	3 343 794	
Nõuded ja ettemaksed	501 575	787 778	2
Varud	10 543 137	3 879 835	3
Kokku käibevarad	11 199 628	8 011 407	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 157	0	
Nõuded ja ettemaksed	300 000	599 950	2
Kinnisvarainvesteeringud	70 913	79 050	7
Materiaalsed põhivarad	247 000	260 000	8
Kokku põhivarad	621 070	939 000	
Kokku varad	11 820 698	8 950 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 736 619	516 716	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 736 619	516 716	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 104 129	8 096 129	9
Kokku pikaajalised kohustised	10 104 129	8 096 129	
Kokku kohustised	11 840 748	8 612 845	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	300 000	50 000	11
Ülekurss	3 157	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	307 028	3 172	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-630 235	284 390	
Kokku omakapital	-20 050	337 562	
Kokku kohustised ja omakapital	11 820 698	8 950 407	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	186 266	366 435	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-164 752	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-633 774	-53 470	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 137	0	
Muud ärikulud	-10 251	-10 082	
Ärikasum (kahjum)	-643 648	302 883	
Intressitulud	39 992	39 992	
Intressikulud	-26 579	-58 485	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-630 235	284 390	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-630 235	284 390	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERIAL KINNISVARA OÜ 2020. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. ERIAL KINNISVARA OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

ERIAL KINNISVARA OÜ-L tehtud järgmised parandused:

1. kajastatud raamatupidamisarvestuses laenulepinguliste kohustuste asemel registreerimatta osakapital.
2. Kustutatud arvestatud intressid alates raha ülekandmisest ERIAL kinnisvara OÜ kontole (ülekanne, millega suurendati OÜ kapital kuni 300 000 euroni)
3. kajastatud 2020.a. majandusaasta lõpuks osakapital summas 300 000 eurot
4. 2020.a. majandusaasta aruandes muutunud algsaldod:

Registreerimata osakapital

Võlad ja ettemaksed

Laenukohustised

Varud

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Registreerimata osakapital	0	250 000	250 000
Võlad ja ettemaksed	516 716	-54 466	462 250
Laenukohustised	8 096 129	-250 000	7 846 129
Varud	3 879 835	-35 000	3 844 835
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 562	19 466	307 028

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Laenukasutuse kulutusi arvestatakse ka varude soetusmaksumusse.

Edaspidi varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering samamoodi soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 800 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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 akumulieeritud 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 kasulikkusest tööeas. 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:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

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.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	413 572	113 572	300 000	0
Ostjatelt laekumata arved	413 572	113 572	300 000	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	98 057	98 057	0	0
Muud nõuded	289 942	289 942	0	0
Laenuõuded	249 950	249 950	0	0
Intressinõuded	39 992	39 992	0	0
Ettemaksed	4	4	0	0
Tulevaste perioodide kulud	4	4	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	801 575	501 575	300 000	0
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	418 802	68 802	350 000	0
Ostjatelt laekumata arved	418 802	68 802	350 000	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	480 384	480 384	0	0
Muud nõuded	289 942	39 992	249 950	0
Laenuõuded	249 950	0	249 950	0
Intressinõuded	39 992	39 992	0	0
Ettemaksed	198 600	198 600		
Tulevaste perioodide kulud	198 600	198 600		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 387 728	787 778	599 950	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	3 517 874	2 100 500
Maa	3 510 500	2 100 500
Muud kaubad	7 374	0
Ettemaksed varude eest	1 189 905	702 000
Ettemaksed varude eest	1 189 905	702 000
Lõpetamata projektid	5 835 358	1 077 335
Kokku varud	10 543 137	3 879 835

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	56 331	0	480 384	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	41 726		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	98 057	0	480 384	0

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MC2 OÜ	100	15.10.2020	3 157

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	249 950	249 950	0	0			
Investeeringislaen	249 950	249 950	0	0	0		
Intressinõuded	39 992	39 992	0	0	0		
Intressinõuded	39 992	39 992					
Kokku muud nõuded	289 942	289 942	0	0			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	249 950	0	249 950	0			
Investeeringislaen	249 950	0	249 950	0	16%	EUR	2023
Intressinõuded	39 992	39 992	0	0			
Kokku muud nõuded	289 942	39 992	249 950	0			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	-13 950	-13 950
Ümberliigitamised	93 000	93 000
31.12.2019		
Soetusmaksumus	93 000	93 000
Akumuleeritud kulum	-13 950	-13 950
Jääkmaksumus	79 050	79 050
Amortisatsioonikulu	-8 137	-8 137
31.12.2020		
Soetusmaksumus	93 000	93 000
Akumuleeritud kulum	-22 087	-22 087
Jääkmaksumus	70 913	70 913

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 950	16 435

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	93 000	93 000
Akumuleeritud kulum	-4 650	-4 650
Jääkmaksumus	88 350	88 350
Ostud ja parendused	260 000	260 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	260 000	260 000
Ümberliigitamised	-88 350	-88 350
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-88 350	-88 350
31.12.2019		
Soetusmaksumus	260 000	260 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	260 000	260 000
Amortisatsioonikulu	-13 000	-13 000
31.12.2020		
Soetusmaksumus	260 000	260 000
Akumuleeritud kulum	-13 000	-13 000
Jääkmaksumus	247 000	247 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	93 000	0	0	93 000	14%	EUR	2033
Investeeringislaenud	10 011 129	0	10 011 129	0	12.5%-16.5%	EUR	2024-2025
Pikaajalised laenud kokku	10 104 129		10 011 129	93 000			
Laenukohustised kokku	10 104 129		10 011 129	93 000			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	93 000	0	0	93 000	14%	EUR	2033
Investeeringislaen	8 003 129	0	8 003 129	0	12.5%-16.5%	EUR	2024-2025
Pikaajalised laenud kokku	8 096 129		8 003 129	93 000			
Laenukohustised kokku	8 096 129		8 003 129	93 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	3 510 500	2 100 500
Ehitised	317 913	344 125
Kokku	3 828 413	2 444 625

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	248 270	248 270
Muud võlad	1 479 436	1 479 436
Intressivõlad	1 479 436	1 479 436
Saadud ettemaksed	8 913	8 913
Kokku võlad ja ettemaksed	1 736 619	1 736 619
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	117 754	117 754
Muud võlad	388 357	388 357
Intressivõlad	239 757	239 757
Muud viitvõlad	148 600	148 600
Saadud ettemaksed	10 605	10 605
Muud saadud ettemaksed	10 605	10 605
Kokku võlad ja ettemaksed	516 716	516 716

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	300 000	50 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	186 266	16 435
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	186 266	16 435
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	0	350 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	350 000
Kokku müügitulu	186 266	366 435
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	21 225	16 435
Projekteerimisteenused	0	350 000
Kaubamüük	165 041	0
Kokku müügitulu	186 266	366 435

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-5 688	0
Energia	-2 064	-391
Elektrienergia	-2 064	-391
Mitmesugused bürookulud	-41	-530
Lähetuskulud	0	-337
Reklaamikulud	-587 986	0
Õigusabiteenused	-8 900	-1 037
Notariasud	-2 422	-9 230
Muud	-26 673	-41 945
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-633 774	-53 470

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	11 583 565	0	8 335 584
Tütarettevõtjad	0	49 480	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 579	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139 984	0	0	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Hoiu-laenuühistu ERIAL	0	0	0	10 104 129	0	239 757	12,5-16,5	EUR	2022-2033
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
juhatuse liige					2 500				

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Hoiu-laenuühistu ERIAL	0	0	0	8 126 129	373 000	26 172	12,5-16,5	EUR	2021-2033
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
juhatuse liige					6 073				

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	126 960	0		
Sidusettevõtjad	228 944	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	165 000	0	0

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara
Emaettevõtja	0	0	1 018 000

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele.

Oluliseks bilansiväliseks sündmuseks on ka emaettevõtte HLÜ ERIAL poolt täiendava hüpoteegi seadmine summas 15 000 000 eurot, mis tagab ERIAL KINNISVARA OÜ poolt juba saadud, ning ka tulevikus saadavad laenud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.01.2022

ERIAL KINNISVARA OÜ (registrikood: 12880472) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DANIELA DALBERG-DYAGELEVA	Juhatuse liige	12.01.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ERIAL KINNISVARA OÜ osanikule

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima ERIAL KINNISVARA OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Meie poolt läbiviidud praktilised auditiprotseduurid ei võimaldanud meil jõuda põhjendatud kindlusele, et varude (sh ettemaksete varude eest 1 189 905 EUR) neto realiseerimisväärtus on vähemalt võrdne nende bilanssilise väärtusega 10 543 137 EUR 31.12.2020 (vt Lisa 3) seisuga ning seetõttu ei avalda me arvamust varude kohta.

Meie poolt läbiviidud praktilised auditiprotseduurid ei võimaldanud meil jõuda põhjendatud kindlusele, et ostjatelt laekumata arvete õiglane väärtus on vähemalt võrdne nende bilanssilise väärtusega 413 572 EUR 31.12.2020 (vt Lisa 2) seisuga ning seetõttu ei avalda me arvamust ostjatelt laekumata arvete kohta.

Meie poolt läbiviidud praktilised auditiprotseduurid ei võimaldanud meil jõuda põhjendatud kindlusele, et antud laenude ja laekumata intresside õiglane väärtus on vähemalt võrdne nende bilanssilise väärtusega 249 950 EUR ja 39 992 EUR 31.12.2020 (vt Lisa 2) seisuga ning seetõttu ei avalda me arvamust laenu- ja intressinõuete kohta.

Ettevõtte kajastas 2020 reklaamikulud summas 587 986 EUR. Oleme seisukohal, et enamus reklaamist on seotud emaettevõttega seega peaks kulude asemel ettevõtte olema 31.12.2020 seisuga kajastatud nõue emaettevõtte vastu summas ligikaudu 440 000 EUR pluss käibemaks ning maksuvõlg vastava käibemaksu summas. Nimetatud kande tulemusena suureneb ettevõtte 2020 finantstulemus ligikaudu 440 000 EUR võrra.

Ettevõtte ei esitanud meile tõendusmaterjale kassas olevate rahaliste vahendite kohta ning seetõttu ei avalda me arvamust kassajäägi summas 27 530 EUR 31.12.2020 seisuga kohta.

Ettevõtte ei avalikustanud Sündmustes pärast aruandekuupäeva (Lisa 15) olulist infot emaettevõtte saneerimise kohta, milles mängib ettevõtte olulist rolli. Samuti ei ole avalikustatud info saadud laenude intressimäärade vähendamise alates 01.01.2021.

Ettevõtte ei avalikustanud Lisas 14 Seotud osapooled kõikehõlmavat infot saldode ja tehingute kohta seotud osapooltega. Samuti 2020 saadud laenude ja saadud laenude tagasimaksete info on väärkajastatud.

Asjaolu rõhutamine - Algsaldod

Juhime tähelepanu, et algsaldod olid korrigeeritud seoses vigade parandamisega (vt Lisa 1 Vigade korrigeerimine). Meie arvamus ei ole märkusega seoses selle asjaoluga.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Meil puudub põhjendatud kindlus, et ettevõtte on võimeline kõiki oma kohustusi ja kohustisi täita ning seetõttu ei avalda me arvamust ettevõtte jätkusuutlikkuse kohta.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

21.01.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

ERIAL KINNISVARA OÜ (registrikood: 12880472) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	21.01.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	307 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-630 235
Kokku	-323 207
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-323 207
Kokku	-323 207

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	307 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-630 235
Kokku	-323 207
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-323 207
Kokku	-323 207

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	165000	88.58%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21266	11.42%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hoiu-laenuühistu ERIAL	14411913	Eesti	300000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6150076
E-posti aadress	kv@erial.ee
Veebilehe aadress	www.erial.ee