

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: Erel Property Management OÜ

registrikood: 11220331

tänav a nimi, Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10117

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6631640

faks: +372 6631641

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

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.

Tingituna kinnisvaraturu langusest ja üleüldisest majandussurutisest vähenes aruandeaastal käive oluliselt. Hoolimata sellest lõppes majandusaasta mõõduka kasumiga.

Aruandeaasta finantsnäitajad olid järgmised:

- käive 2 346 tuhat (2008 - 4 744 tuhat) krooni

-kasum 150 tuhat (2008 - 1 383 tuhat) krooni

-bilansimaht 2 059 tuhat (2008 - 1 975 tuhat) krooni

2009.aastal töötas ettevõttes 2 töötajat, kellele arvestati töötasudena 198 tuhat krooni, sh juhatuse liikmele töötasuna 89 tuhat krooni. Muid tasusid ega soodustusi juhatuse liikmetele ei arvestatud.

Ettevõtte jätkab lähiaastatel valitud tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Erel Property Management OÜ 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Erel Property Management OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	243 996	232 339	2
Nõuded ja ettemaksed	268 125	1 719 409	3
Kokku käibevara	512 121	1 951 748	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	9 065	0	5
Nõuded ja ettemaksed	1 521 321	0	
Materiaalne põhivara	16 419	22 775	6
Kokku põhivara	1 546 805	22 775	
Kokku varad	2 058 926	1 974 523	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	403 815	469 724	8
Kokku lühiajalised kohustused	403 815	469 724	
Kokku kohustused	403 815	469 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 460 799	77 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 312	1 382 892	
Kokku omakapital	1 655 111	1 504 799	
Kokku kohustused ja omakapital	2 058 926	1 974 523	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 346 116	4 743 527	10
Muud äritulud	20	38	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 570 041	-2 366 312	
Mitmesugused tegevuskulud	-446 522	-603 692	
Tööjõukulud	-265 151	-352 256	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 356	-16 009	
Muud ärikulud	-5 451	-15 243	
Ärikasum (-kahjum)	52 615	1 390 053	
Finantstulud ja -kulud	97 697	52 649	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	150 312	1 442 702	
Tulumaks	0	-59 810	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 312	1 382 892	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	52 615	1 390 053	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 356	16 009	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	13 941	
Kokku korrigeerimised	6 356	29 950	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 260	221 475	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13 491	76 640	
Laekunud intressid	55	30	
Makstud intressid	0	-3 294	
Kokku rahavood äritegevusest	57 257	1 714 854	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-6 200	0	5
Antud laenud	0	-1 413 265	
Antud laenude tagasimaksed	40 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 800	-1 413 265	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	50 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-50 000	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-7 399	
Makstud dividendid	-79 400	-145 600	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-79 400	-152 999	
Kokku rahavood	11 657	148 590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	232 339	83 743	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 657	148 590	
Valuutakursside muutuste mõju	0	6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	243 996	232 339	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	302 907	346 907
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 382 892	1 382 892
Makstud dividendid	0	0	-225 000	-225 000
31.12.2008	40 000	4 000	1 460 799	1 504 799
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	150 312	150 312
31.12.2009	40 000	4 000	1 611 111	1 655 111

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Erel Property Management OÜ 2009. 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 Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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 investeering 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 investorigu 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 vähendamisena.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

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.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	107 234	7 295
Arvelduskontod	136 762	225 044
Kokku raha	243 996	232 339

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	262 693	248 855
Muud nõuded	2 738	1 469 172
Ettemaksed	2 694	1 382
Kokku Nõuded ja ettemaksed	268 125	1 719 409

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	21 106	0	59 810
Käibemaks	0	34 493	0	7 016
Üksikisiku tulumaks	0	3 998	0	6 192
Sotsiaalmaks	0	9 522	0	13 042
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	792
Töötuskindlustusmaksed	0	1 212	0	354
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 538	0	335
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	72 869	0	87 541

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Drevor Properties OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	16

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Drevor Properties OÜ	0	6 200	2 865	9 065

Kokku:		6 200	2 865	9 065
---------------	--	-------	-------	-------

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Drevor Properties OÜ	16	22.10.2009	6 200

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	144 800	144 800	31 779	176 579
Akumuleeritud kulum	-28 960	-28 960	-2 648	-31 608
Jääkmaksumus	115 840	115 840	29 131	144 971
Amortisatsioonikulu	-9 653	-9 653	-6 356	-16 009
Müügid	-106 187	-106 187		-106 187
31.12.2008				
Soetusmaksumus	0	0	31 779	31 779
Akumuleeritud kulum	0	0	-9 004	-9 004
Jääkmaksumus	0	0	22 775	22 775
Amortisatsioonikulu			-6 356	-6 356
31.12.2009				
Soetusmaksumus			31 779	31 779
Akumuleeritud kulum			-15 360	-15 360
Jääkmaksumus			16 419	16 419

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	36 215	34 869
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	37 612	36 215
1-5 aasta jooksul	16 097	53 709

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	80 945	73 319	
Võlad töövõtjatele	23 736	27 863	
Maksuvõlad	72 869	87 541	4
Muud võlad	149 944	220 354	
Saadud ettemaksed	76 321	60 647	
Kokku võlad ja ettemaksed	403 815	469 724	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõtte osakapital koosneb kolmest osast, ille nimiväärtused on 21600, 14400 ja 4000 krooni.		

Ettevõtte vaba, jaotamiskõlblik omakapital moodustas 31.12.2009 seisuga 1 611 111 krooni (31.12.2008: 1 460 799 krooni). Vastavalt kehtivale tulumaksuseadusele on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 272 778 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 338 333 krooni (31.12.2008 seisuga vastavalt 1 154 031 ja 306 768 krooni)

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 346 116	4 743 527
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 346 116	4 743 527
Kokku müügitulu	2 346 116	4 743 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	827 076	868 046
Kinnisvara arendusprojektide juhtimine	1 519 040	3 875 481
Kokku müügitulu	2 346 116	4 743 527

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	198 069	266 004
Sotsiaalmaksud	67 082	86 252
Kokku tööjõukulud	265 151	352 256
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 865	0
Intressitulud	94 832	55 937
Intressikulud	0	-3 294
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	6
Kokku finantstulud ja -kulud	97 697	52 649

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Erel Group AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	28 161	12 805	35 595
Sidusettevõtjad	1 532 121	0	1 432 052	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	95 214	675 000	139 338	815 400
Sidusettevõtjad	36 000	0	57 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	78 888	191 095	92 388	176 162
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	404 000	0	571 072

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2009	2008
Arvestatud tasu	88 644	88 644

Juhatusel liikmele arvestati töölepingu alusel töötasu 88644 krooni, muid tasusid ega soodustusi juhatuse liikmetele ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Erel Property Management OÜ (registrikood: 11220331) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	05.11.2010
MARTEN SOOTS	Juhatuse liige	05.11.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 460 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 312
Kokku	1 611 111
Jaotamine	
Kokku	1 611 111

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 460 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 312
Kokku	1 611 111
Jaotamine	
Kokku	1 611 111

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1519040	64.75%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	827076	35.25%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Eventus Capital	11215376	Lehiku tee 9-34, Tallinn, Harju maakond, Eesti	14400 EEK
OÜ Braves Properties	11238650	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4000 EEK
AS Erel Group	10717532	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21600 EEK

Sidevahendid

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