

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: OÜ Drevor Properties

registrikood: 11283656

tänava 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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

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.

Aruandeperioodil ei töötanud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat. Juhatuse liikmetele tasusid ega muid soodustusi aruandeperiood jooksul ei arvestatud ega makstud.

2010. aastaks ei plaani ettevõtte olulisi muudatusi oma tegevusvaldkondades, ostuhoovi korral alustatakse teise ridaelamu rajamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Drevor Properties 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. OÜ Drevor Properties on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatuse liige

Riccardo Lelmi

Juhatuse liige

Marten Soots

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 332	55 938	2
Nõuded ja ettemaksed	14 080	9 919	3
Varud	4 707 835	16 102 127	5
Kokku käibevara	4 769 247	16 167 984	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 565 007	0	6
Kokku põhivara	12 565 007	0	
Kokku varad	17 334 254	16 167 984	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 268 897	1 442 188	7
Võlad ja ettemaksed	81 679	14 719	8
Kokku lühiajalised kohustused	7 350 576	1 456 907	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 925 192	14 705 257	7
Kokku pikaajalised kohustused	9 925 192	14 705 257	
Kokku kohustused	17 275 768	16 162 164	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-34 180	-4 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 666	-29 297	
Kokku omakapital	58 486	5 820	9
Kokku kohustused ja omakapital	17 334 254	16 167 984	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	105 805	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 756	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 174	-28 076	
Muud ärikulud	-486	-475	
Ärikasum (-kahjum)	53 389	-28 551	
Finantstulud ja -kulud	-723	-746	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 666	-29 297	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 666	-29 297	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	53 389	-28 551
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 161	224 772
Varude muutus	-720 071	-1 955 706
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	66 960	-8 944
Laekunud intressid	20	202
Kokku rahavood äritegevusest	-603 863	-1 768 227
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	666 000	1 836 802
Saadud laenude tagasimaksed	-70 000	-160 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	596 000	1 676 802
Kokku rahavood	-7 863	-91 425
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55 938	148 311
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 863	-91 425
Valuutakursside muutuste mõju	-743	-948
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 332	55 938

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	-4 883	35 117
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	-29 297	-29 297
31.12.2008	40 000	-34 180	5 820
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	52 666	52 666
31.12.2009	40 000	18 486	58 486

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt 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 otseselt 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

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

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 ning kuni 31. detsembrini 2006 maksumäär 23/77) 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 saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	40 000	49 750
Arvelduskontod	7 332	6 188
Kokku raha	47 332	55 938

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 628	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 452	9 919	4
Kokku Nõuded ja ettemaksed	14 080	9 919	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 452	0	9 919	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 452	0	9 919	0

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Lõpetamata toodang	4 707 835	16 102 127
Kokku varud	4 707 835	16 102 127

Ettevõtte on kajastanud bilansikirjel „Varud“ kinnistu, mida kasutatakse kinnisvara arendusprojektis. Äriplaani kohaselt rajatakse antud kinnistule kolm ridaelamut, neist esimene valmis 2009.a suvel ning samal aastal alustati valminud hoones ruumide välja üürimist. Valminud ridaelamu on varudest eraldatud ning kajastatud 12,57 miljonilise kinnisvarainvesteeringuna. Varudena käsitletakse edaspidi arendusprojektis ette nähtud järgmise kahe ridaelamu tarvis soetatud kinnistut ja tehtud kulutusi.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		0
31.12.2008		0
Ümberklassifitseerimised		12 565 007
31.12.2009		12 565 007
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 805	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 756	0

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	7 268 897	7 268 897	0	
Laenud omanikelt	9 925 192	0	9 925 192	
Pikaajalised laenud kokku	17 194 089	7 268 897	9 925 192	
Laenukohustused kokku	17 194 089	7 268 897	9 925 192	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	7 268 897	0	7 268 897	
Laenud omanikelt	8 878 548	1 442 188	7 436 360	
Pikaajalised laenud kokku	16 147 445	1 442 188	14 705 257	
Laenukohustused kokku	16 147 445	1 442 188	14 705 257	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	69 179	14 719
Saadud ettemaksed	12 500	0
Kokku võlad ja ettemaksed	81 679	14 719

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	7	4
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõtte osakapital 31.12.2009 seisuga koosneb seitsmest osast, nimiväärtustega 2000.-, 2400.-, 4400.-, 4600.-, 6200.-, 7000.- ja 13400.- krooni.		

Ettevõtte vaba omakapital 31.12.2009 seisuga oli 18 486 krooni, mille arvelt moodustatakse 4 000 kroonine kohustuslik reservkapital. Vastavalt kehtivale tulumaksuseadusele on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist (millest on maha arvatud moodustatav reservkapital) omanikele võimalik dividendidena välja maksta 11 444 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 042 krooni. 31.12.2008 seisuga puudus ettevõttel vaba omakapital.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 805	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	105 805	0
Kokku müügitulu	105 805	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara üürile andmine	105 805	0
Kokku müügitulu	105 805	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	8 091 957	0	7 436 361
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 844 035	0	1 446 908

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	51 000	0	78 690

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	The member of the management board	19.11.2010
MARTEN SOOTS	The member of the management board	19.11.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-34 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 666
Kokku	18 486
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 486
Kokku	18 486

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-34 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 666
Kokku	18 486
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 486
Kokku	18 486

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105805	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
PH Studio OÜ	11307536	Nõmme tee 81, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4400 EEK
OÜ Eventus Capital	11215376	Lehiku tee 9-34, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4600 EEK
OÜ Braves Holding	11226078	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	7000 EEK
Osaühing Panovision	10813230	Tartu mnt. 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2400 EEK
AS Erel Group	10717532	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2000 EEK
Erel Property Management OÜ	11220331	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	6200 EEK
OÜ Claris Properties	11243591	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	13400 EEK

Sidevahendid

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