

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Drevor Properties

registrikood: 11283656

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 5292828

e-posti aadress: marten@erel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12

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. Aruandeaastal jätkati ruumide üülieandmist.

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

2011. aastaks ei plaani ettevõtte olulisi muudatusi oma tegevusvaldkondades, ostuhuvi korral alustatakse teise ridaelamu rajamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	53 092	47 332	2
Nõuded ja ettemaksed	68 174	14 080	3
Varud	5 321 604	4 707 835	5
Kokku käibevara	5 442 870	4 769 247	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 565 007	12 565 007	6
Kokku põhivara	12 565 007	12 565 007	
Kokku varad	18 007 877	17 334 254	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 268 897	7 268 897	7
Võlad ja ettemaksed	333 557	81 679	8
Kokku lühiajalised kohustused	7 602 454	7 350 576	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 314 887	9 925 192	7
Kokku pikaajalised kohustused	10 314 887	9 925 192	
Kokku kohustused	17 917 341	17 275 768	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 486	-34 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 050	52 666	
Kokku omakapital	90 536	58 486	9
Kokku kohustused ja omakapital	18 007 877	17 334 254	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	287 855	105 805	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 922	-17 756	
Mitmesugused tegevuskulud	-145 386	-34 174	
Muud ärikulud	-1 410	-486	
Ärikasum (-kahjum)	31 137	53 389	
Finantstulud ja -kulud	913	-723	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 050	52 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 050	52 666	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	31 137	53 389
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 979	-4 161
Varude muutus	-205 171	-720 071
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 974	66 960
Laekunud intressid	2	20
Kokku rahavood äritegevusest	-177 037	-603 863
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-112 570	0
Antud laenude tagasimaksed	73 630	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38 940	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	596 000	666 000
Saadud laenude tagasimaksed	-374 000	-70 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	222 000	596 000
Kokku rahavood	6 023	-7 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 332	55 938
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 023	-7 863
Valuutakursside muutuste mõju	-263	-743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 092	47 332

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	0	-34 180	5 820
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	52 666	52 666
31.12.2009	40 000	0	18 486	58 486
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	32 050	32 050
Muutused reservides	0	4 000	-4 000	0
31.12.2010	40 000	4 000	46 536	90 536

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Drevor Properties 2010. 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 õiglasest väärtusest, 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)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	40 000	40 000
Arvelduskontod	13 092	7 332
Kokku raha	53 092	47 332

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 791	10 628	
Ostjatelt laekumata arved	26 791	10 628	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	183	3 452	4
Muud nõuded	40 115	0	
Laenunõuded	38 940	0	
Intressinõuded	1 175	0	
Ettemaksed	1 085	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	68 174	14 080	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	183	0	3 452	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	183	0	3 452	0

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata toodang	5 321 604	4 707 835
Kokku varud	5 321 604	4 707 835

Ettevõtte on kajastanud bilansikirjel „Varud“ kinnistu, mida kasutatakse kinnisvara arendusprojektis. Äriplaani kohaselt rajatakse antud kinnistule kolm ridaelamut, neist esimene valmis 2009.a suvel. 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	
31.12.2008	0
Ümberklassifitseerimised	12 565 007
31.12.2009	12 565 007
31.12.2010	12 565 007

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	178 314	105 805
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 360	17 756

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	7 268 897	7 268 897	0		4,5%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	10 314 887	0	10 314 887		2%
Pikaajalised laenud kokku	17 583 784	7 268 897	10 314 887		
Laenukohustused kokku	17 583 784	7 268 897	10 314 887		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	7 268 897	7 268 897	0		3,5%+6kuuEuribor
Laenud omanikelt	9 925 192	0	9 925 192		5%
Pikaajalised laenud kokku	17 194 089	7 268 897	9 925 192		
Laenukohustused kokku	17 194 089	7 268 897	9 925 192		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	29 877	69 179
Muud võlad	240 944	0
Intressivõlad	227 904	0
Muud viitvõlad	13 040	0
Saadud ettemaksed	62 736	12 500
Kokku võlad ja ettemaksed	333 557	81 679

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	7	7
Osade nimiväärtus		
Ettevõtte osakapital 31.12.2010 seisuga koosneb seitsmest osast, nimiväärtustega 2000.-, 2400.-, 4400.-, 4600.-, 6200.-, 7000.- ja 13400.- krooni.		

Ettevõtte vaba omakapital 31.12.2010 seisuga oli 46 536 krooni (31.12.2009:14 486). Vastavalt kehtivale tulumaksuseadusele on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 36 736 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 9 773 krooni. 31.12.2009 seisuga vastavalt 11 444 ja 3 042 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	287 855	105 805
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	287 855	105 805
Kokku müügitulu	287 855	105 805
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara üürile andmine	287 855	105 805
Kokku müügitulu	287 855	105 805

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttel ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	8 742 728	0	8 091 957
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 115	1 573 359	0	1 844 035

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 200	0	51 000	0

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

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Drevor Properties (registrikood: 11283656) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	30.06.2011
MARTEN SOOTS	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 050
Kokku	46 536
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 536
Kokku	46 536

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 050
Kokku	46 536
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 536
Kokku	46 536

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	287855	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