

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : AS ELIAS

registrikood: 10235365

tänav a nimi: Suur-Karja 15

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10140

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 406 851

faks: +372 6 406 853

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
	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 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Varud	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Aktsiakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2009.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

Tulud

2009.a. aastal oli realiseerimise müügitulu 7 275 426 krooni, mis jaguneb üüri ja rendituluks 78%, tuludeks hooldustasudest 7% ja tuludeks kommunaalteenuste (küte, vesi, elekter, side, valve) müügist 15%.

Kasum

2009.a. aastal oli tegevuskahjum 27,2 miljonit krooni ja puhaskahjum 29,1 miljonit krooni. Suur kahjum on tingitud varade ümberhindamisest, kahjum ümberhindlusest oli 30,8 miljonit krooni.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	2009	2008
Tulu kasv	-15,65%	-20,36%
Brutokasumi määr %	81,88%	87,06%
Puhasrentaablus	-399,4%	-759,38%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,51	3,51

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- q Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2009 - \text{müügitulu } 2008) / \text{müügitulu } 2008 * 100$
- q Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- q Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- q Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Personal

2009. aastal töötas AS Eliases 7 töötajat, s.h juhataja. Aruandeperioodi palgakulu kokku oli 533 036 krooni.

2009. aastal arvestati AS Eliase juhatuse liikmele töötasu 52 200 krooni, nõukogu liikmetele töötasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab AS-i ELIAS 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. AS ELIAS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 478 893	3 720 387	
Nõuded ja ettemaksed	1 670 325	2 190 937	2
Varud	5 000	5 267	7
Kokku käibevara	5 154 218	5 916 591	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 931 494	7 452 974	4
Kinnisvarainvesteeringud	89 000 000	119 844 000	8
Materiaalne põhivara	100 888	173 509	9
Kokku põhivara	91 032 382	127 470 483	
Kokku varad	96 186 600	133 387 074	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 787 983	747 753	10
Võlad ja ettemaksed	2 224 131	937 830	11
Kokku lühiajalised kohustused	10 012 114	1 685 583	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 174 913	32 543 396	10
Kokku pikaajalised kohustused	24 174 913	32 543 396	
Kokku kohustused	34 187 027	34 228 979	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	12 528 000	12 528 000	13
Kohustuslik reservkapital	1 252 800	1 252 800	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 277 295	150 882 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 058 522	-65 505 539	
Kokku omakapital	61 999 573	99 158 095	
Kokku kohustused ja omakapital	96 186 600	133 387 074	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	7 275 426	8 626 149	14
Muud äritulud	33 665	58 242	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 317 880	-1 115 877	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 600 169	-927 578	
Tööjõukulud	-714 462	-731 025	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-72 621	-77 664	9
Muud ärikulud	-30 844 000	-69 628 553	18
Ärikasum (-kahjum)	-27 240 041	-63 796 306	
Finantstulud ja -kulud	241 600	-1 469 992	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 998 441	-65 266 298	
Tulumaks	-2 060 081	-239 241	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 058 522	-65 505 539	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-27 240 041	-63 796 306	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30 916 621	69 706 144	8,9
Kokku korrigeerimised	30 916 621	69 706 144	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-89 675	-817 211	
Varude muutus	267	-5 267	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 244	-17 367	
Makstud intressid	-1 699 228	-2 228 881	
Makstud ettevõtte tulumaks	-730 967	-239 241	
Kokku rahavood äritegevusest	1 158 221	2 601 871	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-2 219 820	
Antud laenude tagasimaksed	2 506 200	2 361 000	
Laekunud intressid	172 163	333 490	
Laekunud dividendid	350 175	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 028 538	474 670	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 328 253	-836 006	
Makstud dividendid	-3 100 000	-900 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 428 253	-1 736 006	
Kokku rahavood	-241 494	1 340 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 720 387	2 379 852	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-241 494	1 340 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 478 893	3 720 387	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	12 528 000	1 252 800	153 020 883	166 801 683
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-65 505 539	-65 505 539
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	-1 238 049	-1 238 049
Makstud dividendid	0	0	-900 000	-900 000
31.12.2008	12 528 000	1 252 800	85 377 295	99 158 095
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-29 058 522	-29 058 522
Makstud dividendid	0	0	-8 100 000	-8 100 000
31.12.2009	12 528 000	1 252 800	48 218 773	61 999 573

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i ELIAS 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 raha kirjel 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 mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase 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.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpapereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpapereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 vähendamisena.

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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni, kantakse kulusse.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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 kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
• Muu inventar ja IT seadmed	5

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 maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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.

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. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- aktsionärid;
- sidusettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 376 217	1 315 225	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 333	0	3
Muud lühiajalised nõuded	184 028	821 369	6
Ettemaksed	47 747	54 343	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 670 325	2 190 937	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 329 114	0
Käibemaks	0	60 241	89 216
Üksikisiku tulumaks	0	12 722	17 726
Sotsiaalmaks	0	29 042	36 626
Kohustuslik kogumispension	0	328	1 186
Töötuskindlustusmaksed	0	3 569	969
Maamaks	62 333	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 333	1 435 016	145 723

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 931 494	2 132 349	5
Pikaajalised nõuded	0	5 320 625	6
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 931 494	7 452 974	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)				
			31.12.2008		31.12.2009		
AS Apotheke Magistratus	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus	33		33		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
AS Apotheke Magistratus	2 132 349	0	0	-350 175	149 320	0	1 931 494
Kokku:	2 132 349	0	0	-350 175	149 320	0	1 931 494

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	15 700	15 700		
Intressinõuded	21 879	21 879		
Muud nõuded	146 449	146 449		
Kokku muud nõuded	184 028	184 028		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	5 791 244	503 744	0	5 287 500
Intressinõuded	177 247	177 247	0	0
Muud nõuded	173 503	140 378	33 125	0
Kokku muud nõuded	6 141 994	821 369	33 125	5 287 500

Nõuded seotud isikutega on kajastatud kirjel "Muud nõuded" summas 113 194 (2008: 107 062) krooni.

Kirjel "Intressinõuded" on kajastatud nõue seotud isikutega summas 15 000 (2008: 15 000) krooni.

Lisa 7 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed hankijatele	5 000	5 267
Kokku varud	5 000	5 267

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007	189 472 480	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-69 628 480	
31.12.2008	119 844 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-30 844 000	
31.12.2009	89 000 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 653 498	6 969 322
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-619 554	-474 349

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	117 074	293 125	410 199
Akumuleeritud kulum	-70 596	-88 430	-159 026
Jääkmaksumus	46 478	204 695	251 173
Amortisatsioonikulu	5 342	-57 988	-52 646
Muud muutused	-25 018	0	-25 018

31.12.2008			
Soetusmaksumus	92 056	293 125	385 181
Akumuleeritud kulum	-65 254	-146 418	-211 672
Jääkmaksumus	26 802	146 707	173 509
Amortisatsioonikulu	-14 985	-57 636	-72 621
31.12.2009			
Soetusmaksumus	92 056	293 125	385 181
Akumuleeritud kulum	-80 239	-204 054	-284 293
Jääkmaksumus	11 817	89 071	100 888

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	17 875 467	983 955	16 891 512	
AS SEB Pank	6 243 146	6 243 146	0	
AS SEB Pank	7 844 283	560 882	7 283 401	
Pikaajalised laenud kokku	31 962 896	7 787 983	24 174 913	
Laenukohustused kokku	31 962 896	7 787 983	24 174 913	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	18 552 721	149 357	18 403 364	
AS SEB Pank	6 451 084	184 873	6 266 211	
AS SEB Pank	8 287 344	413 523	7 873 821	
Pikaajalised laenud kokku	33 291 149	747 753	32 543 396	
Laenukohustused kokku	33 291 149	747 753	32 543 396	

Laenude tagatised:

1. AS SEB Eesti Ühispank laenuleping nr.97202
Hüpoteek kinnistutele Suur-Karja 15/Müürivahe 11, summas 27 000 000 krooni.
2. AS SEB Eesti Ühispank laenuleping nr.1320267930310
Hüpoteek kinnistule Pronksi tn 3, summas 8 530 000 krooni.
3. AS SEB Eesti Ühispank laenuleping 2005025718
Hüpoteek kinnistule Tähetorni 21I, summas 10 500 000 krooni.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	300 230	166 786	
Võlad töövõtjatele	78 822	79 783	
Maksuvõlad	1 435 016	145 723	3
Muud võlad	38 439	88 264	12
Saadud ettemaksed	371 624	457 274	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 224 131	937 830	

Lisa 12 Muud võlad (kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	32 397	32 397			
Muud viitvõlad	6 042	6 042			
Kokku muud võlad	38 439	38 439			12

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	76 454	76 454			
Muud viitvõlad	11 810	11 810			
Kokku muud võlad	88 264	88 264			12

Lisa 13 Aktsiakapital (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	12 528 000	12 528 000
Aktsiate arv (tk)	12 528	12 528
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 275 426	8 626 149
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	7 275 426	8 626 149
Kokku müügitulu	7 275 426	8 626 149
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulud	5 653 498	6 987 697
Tulud kommunaalteenuste müügist	1 101 961	1 087 657
Tulud hooldustasudest	519 967	550 795
Kokku müügitulu	7 275 426	8 626 149

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	22 736
Muud	33 665	35 506
Kokku muud äritulud	33 665	58 242

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 317 880	1 115 877
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 317 880	1 115 877

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-533 036	-548 401
Sotsiaalmaksud	-181 426	-182 624
Kokku tööjõukulud	-714 462	-731 025
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-30 844 000	-69 628 480	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-73	
Kokku muud ärikulud	-30 844 000	-69 628 553	

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	149 320	62 078
Intressitulud	2 374 913	704 991
Intressikulud	-1 655 171	-2 237 061
Intressikulu laenudelt	-1 655 171	-2 237 061
Muud finantstulud ja -kulud	-627 462	0
Kokku finantstulud ja -kulud	241 600	-1 469 992

Lisa 20 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	Maksustav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	8 100 000	2 060 081
Kokku	8 100 000	2 060 081

2009. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 8 100 000 krooni (2008.a : 900 000 krooni). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 2 060 081 krooni (2008. a : 239 241 krooni).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 48 218 773 (31. detsember 2008: 85 377 295) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 38 092 831 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 10 125 942 krooni. Seisuga 31. detsember 2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 67 448 063 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 17 929 232 krooni.

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	6 070	7 165
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 124	114 897

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Sidusettevõtjad	147 395	193 444
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 429	100 420

Aruande digitaalallkirjad

AS ELIAS (registrikood: 10235365) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ILOMETS	Juhatuse liige	06.04.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS ELIAS aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS ELIAS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Bilansikirje "Nõuded ostjate vastu" koosseisus sisalduvad muuhulgas nõuded, mille maksetähtajad on võlgnike poolt oluliselt ületatud. Eelnimetatud nõuete üldsumma moodustas bilansipäeva seisuga ca 900 tuh. krooni. Auditi lõpuleviimise kuupäeva seisuga polnud eelkirjeldatud nõuded laekunud. Auditi läbiviimise käigus ei õnnestunud meil koguda piisavat tõendusmaterjali võlgnike maksevõime ja AS ELIAS juhtkonna seisukohtade paikapidavuse kohta potentsiaalselt ebatõenäoliseks klassifitseeritavate nõuete võimalike laekumiste tõenäosuse kohta tulevikus, mistõttu me ei saa avaldada omapoolset arvamust eelkirjeldatud nõuete väärtuse kajastamise õigsuse ning võimalikust väärtuse langusest tuleneva kulu osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS ELIAS finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad bilansipäeva seisuga käibevara ca 4,9 milj. krooni võrra.

OÜ Audiitorbüroo Toomas Villems (tegevusluba nr. 39) nimel

Toomas Villems

Vandeaudiitori tunnistus nr. 74

Roosikrantsi 2,

Tallinn 10119

Registrikood 10411589

Telefon +372 6110716

Faks +372 6110717

E-mail: villems@datanet.ee

Tallinnas, 05.05.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

AS ELIAS (registrikood: 10235365) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	05.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 277 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 058 522
Kokku	48 218 773
Katmine	
Dividendideks	-300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 218 773
Kokku	47 918 773

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5653498	77.71%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	1621928	22.29%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tonu.pullerits.001@mail.ee
Faks	+372 6406853
Telefon	+372 6406851