

Elukool OÜ

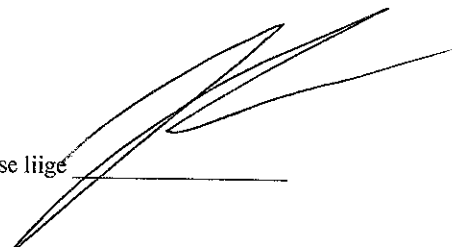
OÜ ELUKOOL
KONSOLIDEERITUD
2010. Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2010

Äriregistri kood: 10717354
Aadress: Aia 3/Vana-Viru 10, Tallinn 10111
Telefon: + 372 6 271 260
Faks: + 372 6 271 262
Elektronpost: Janno.rokk@palm.ee

SISUKORD

2010. Majandusaasta aruanne	1
SISUKORD.....	2
Tegevusaruanne	3
Konsolideeritud bilanss.....	4
Konsolideeritud kasumiaruanne skeem 1.....	5
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	5
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne.....	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1. Raha	12
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3. Maksuvõlad ja ettemaksed	13
Lisa 4. Varud.....	13
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6. Kinnisvarainvesteering.....	14
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 8. Kapitalirent.....	14
Lisa 9. Kasutusrent.....	15
Lisa 10. Laenukohustused.....	15
Lisa 11. Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12. Muud pikaajalised võlad	16
Lisa 13. Eraldised.....	16
Lisa 14. Omakapital	16
Lisa 15. Müügitulu.....	17
Lisa 16. Muud äritulud ja muud ärikulud.....	17
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 18. Laenude tagatised, panditud vara	18
Lisa 19. Tütar- ja ühisettevõtted emaettevõtte aruandes	19
Lisa 20. Bilansipäevajärgsed sündmused.....	19
Lisa 21. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta	20
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	24
Majandusaasta aruande allkirjad	25



Tegevusaruanne

OÜ Elukool kontsern koosneb emaettevõttest OÜ Elukool, tütarettevõttest Väike Projekt OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Sulevimäe Projekt OÜ, Handling OÜ ja ühise kontrolli all olevast ettevõttest OÜ Roncor Investments, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ, millede põhitegevusaladeks on kinnis- ja vallasvara haldamine, ost, müük vahendus, rentimine ja üürimine.

Emaettevõtte osalus on tütarettevõttes 100% ja ühise kontrolli all olevas ettevõttes 50 %.

OÜ Elukool põhitegevuseks oli ja on kinnisvaraalane konsultatsioon, kinnis- ja vallasvara, seal hulgas hoonete ja rajatiste haldamine, ost, müük, vahendus, rentimine ja üürimine.

OÜ Elukool töötajaid ei ole. Juhatuse liikmele tasu 2010.a. ei makstud.

Kontserni töötajate arv oli 10 ja palgakulu moodustas 849 111 krooni.

2010. aastal moodustas OÜ Elukool konsolideeritud müügitulu 25 841 tuhat krooni.

OÜ Elukool kasumiks kujunes 2 479 tuhat krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Puhasrentaablus (%)	9,59	-28,28
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,15	1,29
ROA (%)	0,84	-1,79
ROE (%)	1,88	-4,23

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Konsolideeritud bilanss

Kroonides

	Lisa nr	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	6 217 830	12 804 383
Nõuded ja ettemaksed	2	1 746 779	2 203 526
Varud	4	6 095 700	15 823 050
Käibevara kokku		14 060 309	30 830 959
Põhivara			
Pikaajalised finanantsinvesteeringud	5	3 007 619	3 608 342
Kinnisvarainvesteeringud	6	276 599 024	273 936 850
Materiaalne põhivara	7	1 166 101	1 527 481
Põhivara kokku		280 772 744	279 072 673
VARAD KOKKU		294 833 053	309 903 632
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	80 727 975	12 559 719
Võlad ja ettemaksed	11	9 201 199	9 106 832
Lühiajalised eraldised	13	684 771	2 046 799
Lühiajalised kohustused kokku		90 613 945	23 713 349
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10	66 765 867	148 497 319
Muud pikaajalised võlad	12	5 641 072	5 810 781
Pikaajalised kohustused kokku		72 406 939	154 308 099
KOHUSTUSED KOKKU		163 020 884	178 021 448
Omakapital			
Osakapital	14	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Muud reservid		-4 250 411	-4 700 793
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		133 538 977	142 123 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 479 604	-5 584 871
OMAKAPITAL KOKKU		131 812 169	131 882 184
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		294 833 053	309 903 632

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

RIMESS OÜ

Konsolideeritud kasumiaruanne skeem 1

Kroonides

	Lisa nr	2010	2009
Müügitulu	15	25 841 659	19 744 243
Muud äritulud/tulud	16	1 507 501	9 132 897
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-15 065 096	-19 851 727
Muud tegevuskulud		-1 364 759	-3 228 460
Palgakulu		-849 111	-1 129 230
Sotsiaalmaks		-295 504	-383 267
Tööjõu kulud kokku		-1 144 615	-1 512 497
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	-361 380	-306 637
Muud ärikulud	16	-15 613	-1 000 020
Ärikasum		9 397 698	2 977 799
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		412 772	1 105 214
Intressikulud		-6 968 427	-9 665 487
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-3 843	-2 397
Finantstulud ja -kulud kokku		-6 559 499	-8 562 669
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		2 838 200	-5 584 871
Tulumaks		-358 596	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 479 604	-5 584 871

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

Kroonides

	2010	2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 479 604	-5 584 871
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	450 381	1 182 645
Kokku muu koondkasum(-kahjum)	450 381	1 182 645
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	2 929 985	-4 402 226

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

RIMESS OÜ

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

Kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	-5 883 438	145 123 848	139 284 410
Arvestatud dividendideks	0	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)	0	0	1 182 645	-5 584 871	-4 402 226
Saldo seisuga 31.12.2009	40 000	4 000	-4 700 793	136 538 977	131 882 184
Arvestatud dividendideks	0	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)	0	0	450 381	2 479 604	2 929 985
Saldo seisuga 31.12.2010	40 000	4 000	-4 250 412	136 018 581	131 812 169

Vastavalt OÜ Elukool põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 40 000 krooni.

Täiendav info omakapitali kohta on avalikustatud lisas 14.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

RIMESS OÜ

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Kroonides

	Lisa nr	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		9 397 698	2 977 799
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		-40 000	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus		361 380	306 637
Muud korrigeerimised		0	537 261
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		-1 387 174	-6 500 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		424 851	-522 509
Varude muutus		9 727 350	11 440 643
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 393 103	141 416
Makstud intressid		-7 630 097	-8 308 994
Saadud intressid		220 392	768 367
Makstud ettevõtte tulumaks		-486 190	-536 965
Kokku rahavood äritegevusest		9 195 106	303 655
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud		-175 000	-300 000
Antud laenude tagasimaksed		1 000 000	0
Kinnisvarainvesteeringu soetus		-1 745 000	0
Kinnisvarainvesteeringu müük		510 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-410 000	-300 000
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		405 781	15 670 672
Saadud laenude tagasimaksed		-13 866 025	-6 805 148
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-103 572	-132 589
Makstud dividendid		-1 804 000	-2 015 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-15 367 816	6 717 935
Rahavood kokku		-6 582 710	6 721 590
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	12 804 383	6 081 439
Kahjum valuutakursi muutusest		-3 843	1 354
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 582 710	6 722 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	6 217 830	12 804 383

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

RIMESS OÜ

7

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Elukool 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideeritud aruannete koostamine

Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Elukool ning tema tütarettevõtete Väike Projekt OÜ, Handling OÜ, Rannavärava Projekt OÜ ja ühise kontrolli all olevate ettevõtte OÜ Roncor Investments finantsnäitajad, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ.

OÜ Roncor Investments finantsnäitajad on konsolideeritud proportsionaalselt 50% ulatuses.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja ühisettevõtjatesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Ühisettevõtte

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt (sh emaettevõtte) jagavad lepingupõhisest kokkuleppes tulenevalt ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

Vigade korrigeerimine

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-09-2011

Allkiri

RIMESS OÜ

2010.a. aastaaruandes on tagasiulatavalt korrigeeritud „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ ja „Mitmesugused tegevuskulud“.

2009.a. „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ on lisatud summa 61 195 krooni ja „Mitmesugused tegevuskulud“ on vähendatud summas 61 195 krooni.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

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.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 dotsatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesid 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 netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna.

Materiaalne 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 ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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:

• Ehitised ja rajatised	3-5%
• Tootmisseadmed	8-10%
• Muud masinad ja seadmed	10-20%
• Muu inventar ja IT seadmed	20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte 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 "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused, 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

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.

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasel väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Firmaväärtuste osas, mis tekkisid enne 1. jaanuari 2005 toimunud äriühenduste tulemusena, on seisuga 1. jaanuar 2005 lõpetatud firmaväärtuse amortiseerimine, bilansipäeval läbi viidud vara väärtuse languse test ning vajadusel firmaväärtust alla hinnatud.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasel väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna identifitseerimiseks

Varade väärtuse langus

Piiramatul kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulusi. 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 õiglasel väärtuses, 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Ettevõtte tulumaks

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 netodividendina väljamakstud summalt (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78). 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.

Tulude arvestus

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.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03.08-2011

Allkiri

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentid kajastatakse õiglasel väärtuses tuletisinstrumentide lepingu sõlmimise kuupäeval ja ka edaspidi. Sellega kaasneva kasumi või kahjumi kajastamise meetod sõltub sellest, kas tuletisinstrument on määratletud riskimaandamisinstrumentina ja juhul, kui on, siis maandatava objekti olemust. Ettevõtte on sõlminud pikaajalise intressimäära vahetuslepingu eesmärgiga fikseerida intressikulud ujuva intressimääraga laenu osas.

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Omakapitalis akumulieeritud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit ja kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Intressikulud".

Lisa 1. Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	28 911	10 398
Pangakontodel	6 188 919	1 293 985
Raha deposiidis	0	11 500 000
Raha ja pangakontod kokku	6 217 830	12 804 383

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	855 261	866 210
Muud nõuded	4 825	375 379
Laenunõuded (Lisa 17)	575 000	575 000
Intressid	143 362	192 574
Muud viitlaekumised	0	14 117
Maksude ettemaksed (Lisa 3)	153 845	164 378
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	14 487	15 868
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 746 779	2 203 526

Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

2009. a:

Muude nõuete all kajastatakse Swedbank AS-is agendikontol hoitavat raha. Agendikonto lepingu (03.07.2009) alusel avatakse panga nimel agendikonto eesmärgiga kasutada agendikontol olevaid vahendeid Roncori ja panga vahel 22.02.2006 a. sõlmitud laenulepingust nr. 06-021393-JI tulenevate intresside tasumiseks.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkirjastatud
RIMESS OÜ

Lisa 3. Maksuvõlad ja ettemaksed

	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009
Käibemaks	203 184	0	220 262	0
Ettevõtte tulumaks	3 042 024	0	3 222 927	0
Üksikisiku tulumaks	19 812	0	19 157	0
Erisoodustuse tulumaks	5 103	0	0	0
Sotsiaalmaks	41 219	0	48 931	0
Kohustuslik kogumispension	273	0	133	0
Töötuskindlustusmaks	4 127	0	5 057	0
Maamaks	0	0	4 845	0
Maksude ettemaksed	0	153 845	0	164 378
Kokku (Lisa 2; 11)	3 315 742	153 845	3 521 312	164 378

Lisa 4. Varud

Tegemist on müügis olevate kinnistutega.

	2010	2009
Korteriomandid	6 095 700	15 823 050
müügiks		
Kokku	6 095 700	15 823 050

Kinnistu aadress: Harjumaa, Tallinna linn, Pikk tn 11/Lai 10

2010 a. Müüdi 4 korterit kokku müügihinnaga 19 522 569 krooni (aruandes kajastatud 50% ehk 9 761 285 krooni ja müügist saadud kahjum oli 186 641 krooni (aruandes kajastatud 50% ehk 93 321 krooni).

2009 a. müüdi 3 korterit kokku müügihinnaga 5 595 000 krooni (aruandes kajastatud 50% ehk 2 797 500 krooni) ja müügist saadud kahjum oli 3 780 531 krooni (aruandes kajastatud 50% ehk 1 890 266 krooni). 31.12.2009 hinnati varud alla 14 373 467 krooni (aruandes kajastatud 50% ehk 7 186 734 krooni).

Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Tagasimakse tähtaeg	
	Saldo 31.12.2010	1-5 aasta jooksul Intressi-määr
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	1 600 000	1 600 000 10%
Intressinõue seotud osapooltelt (Lisa 17)	1 407 619	1 407 619
Kokku	3 007 619	3 007 619

	Tagasimakse tähtaeg	
	Saldo 31.12.2009	1-5 aasta jooksul Intressi-määr
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	2 425 000	2 425 000 10%
Intressinõue seotud osapooltelt (Lisa 17)	1 183 342	1 183 342
Kokku	3 608 342	3 608 342

Nõuded seotud osapoolte vastu on EEK-ides
allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011
Allkiri
RIMESS OÜ

Lisa 6. Kinnisvarainvesteering

	2010	2009
Parklatulu	5 758 720	7 116 123
Renditulu	5 691 007	5 815 633
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 449 727	12 931 756
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-3 839 812	-3 114 813
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	7 609 915	9 816 943

	Kontsern
Saldo 31.12.2008	267 436 850
Kasum/kahjum ümberhindlusest	6 500 000
Saldo 31.12.2009	273 936 850
Soetamine ja parendused	1 745 000
Kinnisvarainvesteeringute müük	-470 000
Kasum/kahjum ümberhindlusest	1 387 174
Saldo 31.12.2010	276 599 024

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	676 643	150 102	826 745
Soetamine	0	1 735 284	1 735 284
Soetusmaksumus 31.12.2009	676 643	1 885 386	2 562 029
Soetusmaksumus 31.12.2010	676 643	1 885 386	2 562 029
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	676 643	51 268	727 911
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	306 637	306 637
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	676 643	357 905	1 034 548
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	361 380	361 380
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	676 643	719 285	1 395 928
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	98 834	98 834
Jääkmaksumus 31.12.2009	0	1 527 481	1 527 481
Jääkmaksumus 31.12.2010	0	1 166 101	1 166 101

Lisa 8. Kapitalirent

Hansa Liisingust on soetatud parkimissüsteem kapitalirendi tingimustel. 2010 aastal liising lõppes.

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustused kokku (Lisa 10)	104 124	104 124	0

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

DIAGNOSTI

Lisa 9. Kasutusrent

	2010	2009
Kasutusrendikulu	68 871	137 849

Järgmiste perioodide rendikulu
mittekatkestavatest rendilepingutest

	2010	2009
12 kuu jooksul	27 887	66 596
1-5 aasta jooksul	26 443	0

Kasutusrendikulust 2010 a. oli 68 871 krooni auto kasutusrent. 2009 a. Oli auto kasutusrent 69 996 krooni ja ruumide rent 67 853 krooni.

18.10.2010 pikendati Hansa Liising AS-ga auto kasutusrendi lepingut kuni 30.11.2012. a.

Lisa 10. Laenukohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>					
	Saldo				Alus-	Lõpp-tähtaeg
	31.12.2010	Lühiajaline	Pikaajaline	Intressi-määr	valuuta	
Bank DNB Nord A/S	77 360 389	77 360 389		0 2,75%+6 kuu Euribor	EUR	30.09.2011
SEB Ühispank	49 155 976	1 885 994	47 269 982	1,07%+ 6 kuu Euribor	EUR	25.08.2016
SEB Ühispank	17 802 477	906 592	16 895 885	1,15%+Baasintress	EUR	30.05.2014
Baltic Investment Holdings (Lisa 17)	575 000	575 000		0 5%	EEK	nõudmisel
Baltic Investment Holdings (Lisa 17)	2 600 000	0	2 600 000	10%	EEK	1.01.2012
Kokku	147 493 842	80 727 975	66 765 867			

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>					
	Saldo				Alus-	Lõpp-tähtaeg
	31.12.2009	Lühiajaline	Pikaajaline	Intressi-määr	valuuta	
Bank DNB Nord A/S	81 311 348	2 221 267	79 090 081	Baasintress +2,5%	EUR	30.09.2011
Swedbank	7 168 878	7 168 878		0 1,19%+6 kuu EURIBOR	EUR	28.09.2010
Swedbank Liising (Lisa 8)	104 124	104 124		0 Baasintress +2,5%	EUR	30.09.2010
SEB Ühispank	50 423 742	1 673 294	48 750 448	Baasintress 3,6+1,7%	EUR	25.08.2016
SEB Ühispank	18 648 946	817 156	17 831 790	Baasintress +1,15%	EUR	30.05.2014
Baltic Investment Holdings (Lisa 17)	575 000	575 000		0 5%	EEK	nõudmisel
Baltic Investment Holdings (Lisa 17)	2 825 000	0	2 825 000	10%	EEK	1.01.2012
Kokku	161 057 038	12 559 719	148 497 319			

2010 aastal lõppes leping Swedbank Liisinguga.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

15

Allkiri

BIMESS OÜ

Juhatuselgi

Lisa 11. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad töövõtjatele	124 096	138 326
Intressivõlad	318 706	1 275 720
Dividendivõlad	3 434 800	2 238 800
Võlad tarnijatele	841 982	697 256
Maksuvõlad (Lisa 3)	3 315 742	3 521 312
Muud viitvõlad	107 769	56 335
Saadud ettemaksed (tagatisrahad)	299 306	808 156
Tulevaste perioodide tulu	758 798	370 927
Võlad ja ettemaksed kokku	9 201 199	9 106 832

Lisa 12. Muud pikaajalised võlad

	Tagasimakse tähtaeg	
	Saldo	
	31.12.2010	1-5 aasta jooksul
Pikaajaline intressivõlg (Lisa 17)	1 390 659	1 390 659
Swap'i õiglane väärtus	4 250 413	4 250 413
Kokku	5 641 072	5 641 072

	Tagasimakse tähtaeg	
	Saldo	
	31.12.2009	1-5 aasta jooksul
Pikaajaline intressivõlg (Lisa 17)	1 109 988	1 109 988
Swap'i õiglane väärtus	4 700 793	4 700 793
Kokku	5 810 781	5 810 781

Handling OÜ on sõlminud pangaga swap lepingu. Jooksvalt maksab Handling intressi 1,07%+ 6 kuu Euribor, vastavalt pangaga kokkuleppele toimub swap lepingu osas arveldamine 2 korda aastas (juunis ja detsembris). Vastavalt swapi lepingule on Euribor fikseeritud intressiga 5,05% kuni 2013 a. lõpuni. Seega laenuintress on 6,12%.

Lisa 13. Eraldised

	31.12.2009	Kasutamine	31.12.2010
Lühiajalised eraldised	2 046 799	-1 362 028	684 771
Kokku eraldised	2 046 799	684 771	684 771

Tegemist on eraldisega, mis on seotud müüdavate korteromandite müügilepingutega.

Lisa 14. Omakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 a. moodustab 131 768 170 krooni. (31.12.2009 a. oli 131 838 184 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 104 096 854 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 27 671 316 krooni. (31.12.2009: Dividendina oli võimalik välja maksta 104 150 165 krooni ning sellega kaasnev tulumaksu kohustus oli 27 686 019 krooni.)

03-08-2011

Allkiri

Elukool OÜ

Lisa 15. Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	2010	2009
Eesti	25 841 659	19 744 243
Kokku	25 841 659	19 744 243

Tegevusalad	2010	2009
Parklatulu	5 758 720	7 116 123
Renditulu	5 814 082	5 854 892
Kommunaaltulud	4 501 947	3 958 945
Muud tulud	5 626	16 783
Kinnisvara müük	9 761 285	2 797 500
Kokku	25 841 659	19 744 243

Lisa 16. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	1 402 697	7 500 000
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	30 000	0
Juhtimisteenus	52 586	54 000
Hüvitis lepingu rikkumise eest	18 685	1 553 120
Muud tulud	3 533	25 777
Kokku	1 507 501	9 132 897

Muud ärikulud	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-15 523	-1 000 000
Muud ärikulud	-90	-20
Kokku	-15 613	-1 000 020

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Elukool konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- ühisettevõttes selles osas, mis ei ole aruannetesse konsolideeritud;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- ühisettevõtte kontserniväline omanik (Baltic Investment Holding OÜ).

OÜ Elukool on 2010.a saldod ja tehingud seotud osapooltega on järgmised:

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03.06.2011

Allkiri

RIMESS OÜ

	Saldo 31.12.2010	Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline laenuintress	Pikaajaline laenuintress
Roncor Investments OÜ	3 725 980	575 000	1 600 000	143 362	1 407 618
Kokku (Lisa 5)	3 725 980	575 000	1 600 000	143 362	1 407 618

	Saldo 31.12.2009	Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline laenuintress	Pikaajaline laenuintress
Roncor Investments OÜ	4 297 555	575 000	2 425 000	114 213	1 183 342
Kokku (Lisa 5)	4 297 555	575 000	2 425 000	114 213	1 183 342

Laenukohustus

	Saldo 31.12.2010	Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline laenuintress	Pikaajaline laenuintress
Baltic Investment Holdings (Lisad 10, 12)	4 709 021	575 000	2 600 000	143 362	1 390 659
Kokku	4 709 021	575 000	2 600 000	143 362	1 390 659

	Saldo 31.12.2009	Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline laenuintress	Pikaajaline laenuintress
Baltic Investment Holdings (Lisad 10, 12)	4 624 201	575 000	2 825 000	114 213	1 109 988
Kokku	4 624 201	575 000	2 825 000	114 213	1 109 988

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Roncor Investments OÜ	0	55 414	0	54 000
Kokku	0	55 414	0	54 000

	2010		2009	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Roncor Investments OÜ	253 427	0	259 518	0
Baltic Investment Holdings	0	309 823	0	300 073
Kokku	253 427	309 823	259 518	300 073

Lisa 18. Laenude tagatised, panditud vara

OÜ PalmGrupp poolt on Bank DnB Nord A/S kasuks seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt. 7F, 7H, Hobujaama 12A, 12, 14, 14B ja 14A kogusummas 130 000 000 krooni. PalmGrupi OÜ kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus on 167 202 697 krooni.

OÜ Handling poolt saadud investeerimislaenude (AS SEB Eesti Ühispank) tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Aia tn 3/Vana-Viru 10 kogusummas 67 250 000 krooni. OÜ Handlingu kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus on 67 984 477 krooni.

OÜ Väike Projekt poolt saadud investeerimislaenu (AS SEB Eesti Ühispank) tagatiseks on seatud hüpoteek 26 000 000 krooni kinnistule asukohaga Narva mnt. 9D/Ahtri 6G. Kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus on 40 136 850 krooni.

Rannavärava Projekt OÜ garanteerib tingimusteta ja tagasivõtmatult PalmGrupp OÜ pangalaenu DNB Nordis TAL08K/69 (sisuga 31.12.2010, 77 kinnipidamist).

identifitseerimiseks

03-08-2011

Alkin

Lisa 19. Tütar- ja ühisettevõtted emaettevõtte aruandes

2010 a.

	OÜ Handling	OÜ Roncor Investments	OÜ Väike Projekt	OÜ Rannavärava Projekt	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	
Osaluse % aasta alguses	100	50	100	100	
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	13 031 224	20 000	1 690 000	10 240 000	24 981 224
Osaluse % aasta lõpus	100	50	100	100	
väärtus aasta lõpus (soetusmaksumus)	13 031 224	20 000	1 690 000	10 240 000	24 981 224

2009 a.

	OÜ Handling	OÜ Roncor Investments	OÜ Väike Projekt	OÜ Rannavärava Projekt	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	
Osaluse % aasta alguses	100	50	100	100	
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	13 031 224	20 000	1 690 000	10 240 000	24 981 224
Osaluse % aasta lõpus	100	50	100	100	
väärtus aasta lõpus (soetusmaksumus)	13 031 224	20 000	1 690 000	10 240 000	24 981 224

Lisa 20. Bilansipäevajärgsed sündmused

09.02.2011 sõlmiti PalmGrupp OÜ ja arendatava keskuse ankurrentnikuga kavatsuste protokoll. Juhul kui ankurrentnikuga sõlmitakse 29.09.2011. a. kuupäevaks üürileping, pikeneb vastavalt kokkuleppele DNB Nord pangast saadud laenu tagasimakse tähtaeg ühe aasta võrra.

Raha kaasamiseks on sõlmitud 28.06.2011 ettevõttele kuuluva kinnistu arendamiseks investoritega eelleping.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

Lisa 21. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtja kohta esitatava finantsinformatsioonina on toodud emaettevõtja eraldiseisvad põhjaruanded, mille avalikustamine on nõutud Raamatupidamise seadusega.

BILANSS

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	6 028	3 668
Nõuded ja ettemaksed	542 693	467 054
Käibevara kokku	548 721	470 722
Põhivara		
Tütar-ja ühisettevõtete osad	24 981 224	24 981 224
Pikaajalised nõuded	11 769 197	12 077 589
Põhivara kokku	36 750 421	37 058 813
VARAD KOKKU	37 299 142	37 529 535
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	1 677 000	0
Võlad ja ettemaksed	3 537 509	2 258 597
Lühiajalised kohustused kokku	5 214 509	2 258 597
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	19 589 480	19 589 480
Muud pikaajalised võlad	5 698 031	4 564 945
Pikaajalised kohustused kokku	25 287 511	24 154 425
KOHUSTUSED KOKKU	30 502 020	26 413 022
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	8 072 513	12 158 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 319 391	-1 086 295
OMAKAPITAL KOKKU	6 797 122	11 116 513
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	37 299 142	37 529 535

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkirj

RIMESS OÜ

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	110 000	112 000
Muud äritulud	88	0
Muud tegevuskulud	-142 099	-110 523
Ärikasum	-32 011	1 477
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud	221 615	270 004
Intressikulud	-1 150 399	-1 357 776
Finantstulud ja -kulud kokku	-928 784	-1 087 772
Kasum/-kahjum enne tulumaksustamist	-960 795	-1 086 295
Tulumaks	-358 596	0
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	-1 319 391	-1 086 295

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

21

Allkirj

RIMESS OÜ

Juhatusel liige

RAHAVOO ARUANNE
(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-32 011	1 477
Korrigeerimised:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-640	-12 053
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	23 067	4 376
Saadud intressid	8	6
Makstud ettevõtte tulumaks	-316 064	0
Kokku rahavood äritegevusest	-325 640	-6 194
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud dividendid	455 000	2 015 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	455 000	2 015 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 677 000	0
Makstud dividendid	-1 804 000	-2 015 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-127 000	-2 015 000
Rahavood kokku	2 360	-6 194
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 668	9 862
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 360	-6 194
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 028	3 668

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03-08-2011

Allkiri

RIMESS OÜ

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Omakapitali muutuse aruanne

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	15 158 808	15 202 808
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-24 981 224
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bil. väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				149 062 826
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008				139 284 410
Makstud dividendid			-3 000 000	
Reservi suurendamine				
Eelmise perioodi kasum				
Aruandeaasta kasum			-1 086 295	
Seisuga 31.12.2009	40 000	4 000	11 072 513	11 116 513
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-24 981 224
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bil. väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				147 982 078
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009				134 117 367
Makstud dividendid			-3 000 000	
Reservi suurendamine				
Eelmise perioodi kasum				
Aruandeaasta kasum			-1 319 391	
Seisuga 31.12.2010	40 000	4 000	6 753 122	6 797 122
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-24 981 224
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bil. väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				152 949 663
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010				134 765 561

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

03.08-2011

Allkiri

RIMESS OÜ

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Elukool OÜ juhatus tegi ettepaneku maksta dividendideks 3 miljonit krooni. Konsolideeritud jaotamata kasumi jäägiks jääb peale seda 128 768 170 krooni.

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Elukool 2010. majandusaasta aruandele, mis on kinnitatud koosneb juhatuse poolt koostatud konsolideeritud ja emaettevõtja raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest, ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus ja juhatuse ettepanek kasumi jaotuse kohta, kirjutab alla OÜ Elukool juhatuse alljärgnevas koosseisus:

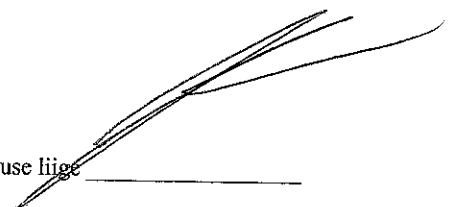
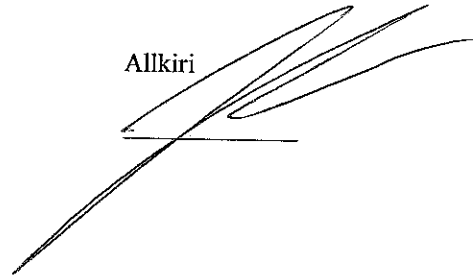
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Janno Rokk

juhatuse liige

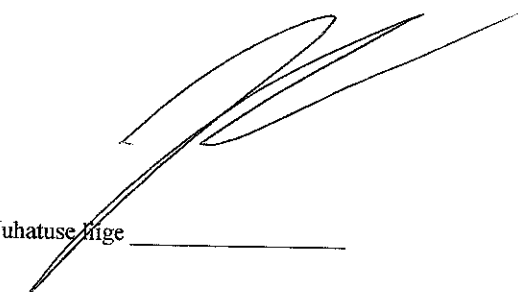
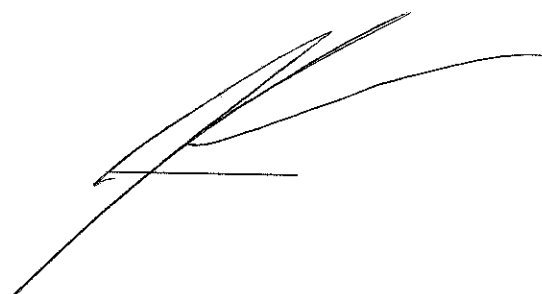


OÜ Elukool, registrikood 10717354
Aia 3/Vana-Viru 10, Tallinn 10111
Osanike nimekiri majandusaasta aruande kinnitamise seisuga.

Janno Rook, isikukood 36905302710, Pikk 57-9, Tallinn; osa nominaalväärtusega 40 000.-

Janno Rook

juhatuse liige



Auditi väärtuskajastamiste kokkuvõtte 2010.a
Elukool OÜ (konsolideeritud aruanne)

tul EEK

Deebet (+) Krediid (-)		Väärtuskajastamise andmed					
Kirjeldus	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised võlad	Pikaajalised võlad	Tulud	Kulud	Omakap (va aruandeperioodi algusest)
Parandatud väärtuskajastamised:							
	0	0	0	0	0	0	0
Parandamata väärtuskajastamised:							
Taastatavad vead:							
Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2010.a on kajastatud tütarettevõtte Handling OÜ pangalaenukohustus summas 49,18 min krooni, millest 47,27 min krooni on vastavalt laenu maksegraafikule kajastatud pikaajalisena. Arvestades Handling OÜ 2010.a raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud auditori aruandes toodud märkuse mõju, on 31.12.2010.a finantstajajate põhjal leitud laenu kattekordajale madalam laenulepingus fikseeritud tasemest. Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 2 kohaselt tuleb juhtul, kui ettevõtte on rikkunud pikaajalise laenu lepingus sätestatud tingimusi, mis lõpetab bilansipäeval on laenuandjal õigus laenu koheselt tagasi kutsuda, kajastada laenu lühiajalise kohustusena. Isegi juhul, kui pärast bilansipäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma äraotsustel ei kasuta. Etteotsustust lühivalt tuleks laenu pikaajaline osa summas 47,27 min krooni kajastada konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2010.a lühiajalisena. Laenu kattekordaja mittevastavuse osas oli märkus ka 2009.a raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud auditori aruandes.			-47 270	47 270			
Hinnangulised vead:							
Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2010 ja 31. detsember 2009 on kajastatud 2007.a soetatud kinnisvarainvesteering summas 40,1 min krooni. Vastavalt kehtestatud arvestuspolümeeridele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks ei ole juhtkond 2010. a 2009. a lõpul ekspereerimust teinud. Meil ei olnud ülevaatuse protseduuride käigus võimalik saada kinnistust bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse õiguse kohta, mille hinnangul võib vana väärtus olla ümardatud.							
Konsolideeritud bilansis on varudena kajastatud müüdaavad korterimandid väärtusega 6,1 min krooni (50% Rorcor Investments OÜ bilansis kajastatud varudest). Varusid on varasemate perioodide alla hinnatud. Juhtkond on seisuga 31. detsember 2010.a koostatud bilansis lähtunud varude väärtuse hindamisest 2010.a müügitingimuste hindadest, arvestamata müügiiga kaasaevaid kulusid. Raamatupidamise Toimkonna juhendi 4 „Varud“ kohaselt tuleb varusid bilansis kajastada nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisvõimekuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisvõimekuse on hinnanguline müügitingimused, millest on maha arvatud kulusid, mis on vajalikud toote müügiloomisus viimiseks ja müügi sooritamiseks.							
Kuna 2010.a müügitingimused saadi kahjumit, siis meie hinnangul tuleks 2010.a tehingute tulemuste põhjal hinnata konsolideeritud aruandes varusid alla telendavat 141 tuhande krooni võrra.							
	0	0	0	-47 270	47 270	0	0

Juhatusel liikme kinnitus infoga tutvumise kohta:

Kuupäev: 03.08.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Elukool OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Elukool OÜ konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, 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 23, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2010.a on kajastatud tütarettevõtte Handling OÜ pangalaenukohustus summas 49,16 mln krooni, millest 47,27 mln krooni on vastavalt laenu maksegraafikule kajastatud pikaajalisena. Arvestades Handling OÜ 2010.a raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes toodud märkuse mõju, on 31.12.2010.a finantsnäitajate põhjal leitav laenu kattekordaja madalam laenulepingus fikseeritud tasemest. Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 2 kohaselt tuleb juhul, kui ettevõtte on rikkunud pikaajalise laenu lepingus sätestatud tingimusi, mistõttu bilansipäeval on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi kutsuda, kajastada laen lühiajalise

kohustusena, isegi juhul, kui pärast bilansipäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma õigust ei kasuta. Eeltoodust lähtuvalt tuleks laenu pikaajaline osa summas 47,27 mln krooni kajastada konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2010.a lühiajalisena. Laenu kattekordaja mittevastavuse osas oli märkus ka 2009.a raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes.

Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2010 ja 31. detsember 2009 on kajastatud tütarettevõtte Väike Projekt OÜ 2007.a soetatud kinnisvarainvesteering summas 40,1 mln krooni. Vastavalt kehtestatud arvestuspõhimõtetele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks ei ole juhtkond 2010. ega 2009.a lõpul ekspertarvamust tellinud. Meil ei olnud ülevaatus protseduuride käigus võimalik saada kinnitust bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse õigsuse kohta, meie hinnangul võib vara väärtus olla langenud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Elukool OÜ konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Janno Greenbaum
Vandeaudiitor nr 486

Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn, 3. august 2011

Aruande elektroonilised kinnitused

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kaire Roose	raamatupidaja	05.08.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	110000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janno Rokk	36905302710		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee