

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing Elukool

registrikood: 10717354

tänava/talu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Muud võlad	18
Lisa 13 Eraldised	18
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 15 Osakapital	19
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	21
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 23 Seotud osapooled	21
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	22
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	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. Juhatusel liikmele tasu 2011.a. ei makstud.

Kontserni töötajate arv oli 10 ja palgakulu moodustas 51 014 euri.

2011. aastal moodustas OÜ Elukool konsolideeritud müügitulu 1 173 413 euri.

OÜ Elukool konsolideeritud kasumiks kujunes 339 010 euri..

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Puhasrentaablus (%)	28,89	9,59
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,13	0,15
ROA (%)	1,81	0,84
ROE (%)	3,92	1,88

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
2. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
3. ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
4. ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	375 848	397 392	2
Nõuded ja ettemaksed	191 020	111 639	3
Varud	214 380	389 586	6
Kokku käibevara	781 248	898 617	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	192 222	3
Kinnisvarainvesteeringud	17 845 212	17 677 900	7
Materiaalne põhivara	52 714	74 527	8
Kokku põhivara	17 897 926	17 944 649	
Kokku varad	18 679 174	18 843 266	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 210 085	5 159 458	10
Võlad ja ettemaksed	663 506	588 064	11
Eraldised	0	43 765	13
Kokku lühiajalised kohustused	5 873 591	5 791 287	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 962 324	4 267 116	10
Võlad ja ettemaksed	209 596	360 530	11
Kokku pikaajalised kohustused	4 171 920	4 627 646	
Kokku kohustused	10 045 511	10 418 933	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	-209 596	-271 651	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 501 437	8 534 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 010	158 476	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 633 663	8 424 333	
Kokku omakapital	8 633 663	8 424 333	
Kokku kohustused ja omakapital	18 679 174	18 843 266	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 173 413	1 651 583	16
Muud äritulud	256 826	96 347	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-452 022	-962 835	18
Mitmesugused tegevuskulud	-76 438	-87 223	19
Tööjõukulud	-68 494	-73 154	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23 337	-23 097	8
Muud ärikulud	0	-998	21
Ärikasum (kahjum)	809 948	600 623	
Finantstulud ja -kulud	-438 058	-419 229	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	371 890	181 394	
Tulumaks	-32 880	-22 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 010	158 476	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	339 010	158 476	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 010	158 476
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	62 055	28 784
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	62 055	28 784
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	401 065	187 260

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	-300 435	8 726 431	8 428 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)			28 784	158 476	187 260
Makstud dividendid				-191 735	-191 735
31.12.2010	2 556	256	-271 651	8 693 172	8 424 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)			62 055	339 010	401 065
Makstud dividendid				-191 735	-191 735
31.12.2011	2 556	256	-209 596	8 840 447	8 633 663

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	809 948	600 623	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 337	23 096	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 135	-2 556	
Muud korrigeerimised	-248 800	-88 657	
Kokku korrigeerimised	-227 598	-68 117	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	109 207	27 152	
Varude muutus	175 206	621 691	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-177 205	-89 036	
Laekunud intressid	1 997	14 086	
Makstud intressid	-436 173	-487 652	
Makstud ettevõtte tulumaks	-32 880	-31 073	
Kokku rahavood äritegevusest	222 502	587 674	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 524	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-111 526	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	83 623	32 595	
Antud laenud	0	-11 185	
Antud laenude tagasimaksed	15 000	63 912	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	97 099	-26 204	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	25 934	
Saadud laenude tagasimaksed	-217 416	-886 200	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-6 619	
Makstud dividendid	-123 692	-115 297	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-341 108	-982 182	
Kokku rahavood	-21 507	-420 712	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	397 392	818 349	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 507	-420 712	
Valuutakursside muutuste mõju	-37	-245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	375 848	397 392	2

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Elukool 2011. 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 eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Informatsioon emettevõtte põhjaruannete kohta

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

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emettevõtte 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.

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

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emettevõtja kontrolli all olevaks, kui emettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Kui emettevõtja 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 emettevõtte) jagavad lepingupõhisest kokkuleppes tulenevalt ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtte määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

Raha

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 ja ettemaksud

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, 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 dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid 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 müüdü toodangu kuluna.

Bioloogilised varad

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase 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 õiglase väärtuse vahel.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 euri.

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 põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 remondikuludid 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.

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 "müügiootel 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	25
Tootmiseseadmed	10
Muud masinad ja seadmed	8
Muu inventar ja IT seadmed	5

Varade väärtuse langus

Piiramatu 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 vähendamisena.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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.

Maksustamine**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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

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 õiglasest 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 akumuleeritud 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 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1 007	1 848
Arvelduskontod	374 841	395 544
Kokku raha	375 848	397 392

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	72 904	54 661	
Ostjatelt laekumata arved	72 904	54 661	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 571	9 832	4
Muud nõuded	110 545	239 368	
Laenunõuded	87 258	139 008	
Intressinõuded	22 129	99 126	
Viitlaekumised	1 154	926	
Muud nõuded	4	308	
Kokku nõuded ja ettemaksed	191 020	303 861	

2010 a. muude nõuete all on kajastatud pikaajlist laenu 102 259 euri ja intressi 89 963 euri.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		194 709		194 421
Käibemaks		15 533		12 986
Üksikisiku tulumaks		1 458		1 266
Erisoodustuse tulumaks		42		326
Sotsiaalmaks		2 899		2 634
Kohustuslik kogumispension		105		18
Töötuskindlustusmaksed		320		264
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 571	433	9 832	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 571	215 499	9 832	211 915

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11414979	OÜ Rannavärava projekt OÜ	Eesti	Kinnisvava	100	100
11338311	Väike Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
10990372	Handling OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
11169630	Roncor Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2010	Muud muutused	31.12.2011
11414979	654 455		654 455
11338311	108 011		108 011
10990372	832 847		832 847
11169630	1 278	243	1 521
Kokku	1 596 591	243	1 596 834

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Korteriomandid müügiks	214 380	389 586
Kokku varud	214 380	389 586

Kinnistu aadress: Harjumaa, Tallinn, Pikk 11/Lai 10

2011 a. hinnati varad alla 187 898 euri. (aruandes kajastatud vastavalt 50% 93 949 eurot).

2011 a. müüdi 1 äriruum müügihinnaga 188 000 eurot (aruandes kajastatud vastavalt 50% 94 000 eurot) ja müügist saadud tulu oli 23 605 euri (aruandes kajastatud vastavalt 50% 11 802 eurot).

2010 a. Müüdi 4 korterit kokku müügihinnaga 1 247 720 eurot (aruandes kajastatud 50% ehk 623 860 euri ja müügist saadud kahjum oli 11928 euri (aruandes kajastatud 50% ehk 5964 euri).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	17 507 755
Ostud ja parendused	111 526
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	88 657
Müügid	-30 038
31.12.2010	17 677 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	248 800
Müügid	-81 488
31.12.2011	17 845 212

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	760 172	731 771
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-224 350	-245 409

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	50 058	50 058	113 653	163 711
Akumuleeritud kulum	-47 405	-47 405	-18 682	-66 087
Jääkmaksumus	2 653	2 653	94 971	97 624
Amortisatsioonikulu	-916	-916	-22 181	-23 097
31.12.2010				
Soetusmaksumus	50 058	50 058	115 922	165 980
Akumuleeritud kulum	-48 321	-48 321	-43 132	-91 453
Jääkmaksumus	1 737	1 737	72 790	74 527
Ostud ja parendused	1 524	1 524		1 524
Amortisatsioonikulu	-1 156	-1 156	-22 181	-23 337
31.12.2011				
Soetusmaksumus	51 582	51 582	115 922	167 504
Akumuleeritud kulum	-49 477	-49 477	-65 313	-114 790
Jääkmaksumus	2 105	2 105	50 609	52 714

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	1 782	4 402
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	1 690	1 782
1-5 aasta jooksul	0	1 690

Kasutusrendikulust 2010 a. oli 4402 eurot auto kasutusrent.

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

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Bank DNB Nord A/S	4 944 230	4 944 230			2,75%+6 kuu Euribor	30.09.2012
Baltic Investment Holdings	116 170	116 170			5%	nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	5 060 400	5 060 400				
Pikaajalised laenud						
SEB Eesti Ühispank	1 080 907	57 601	1 023 306		baasintress+1,15%	30.05.2014
SEB Eesti Ühispank	3 031 102	92 084	2 939 018		6 kuu euribor+1,07%	25.08.2016
Pikaajalised laenud kokku	4 112 009	149 685	3 962 324			
Laenukohustused kokku	9 172 409	5 210 085	3 962 324			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Bank DNB Nord A/S	4 944 230	4 944 230			2,75%+6 kuu Euribor	30.09.2011
Baltic Investment Holdings	36 749	36 749			5%	nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	4 980 979	4 980 979				
Pikaajalised laenud						
SEB Ühispank	3 141 639	120 537	3 021 102		1,07%+6 kuu Euribor	25.08.2016
SEB Ühispank	1 137 786	57 942	1 079 844		1,15%+Baasintress	30.05.2014
Pikaajalised laenud kokku	4 279 425	178 479	4 100 946			
Muud laenukohustused						
Baltic Investment Holdings	166 170		166 170		10%	01.01.2012
Muud laenukohustused kokku	166 170		166 170			
Laenukohustused kokku	9 426 574	5 159 458	4 267 116			

AS SEB Eesti Ühispanga investeerimisalaenu (summa 1080 907 euri) tagatiseks on panditud järgmised varad: hüpoteegid kinnisvarainvesteeringule 1 661 703 eurot kinnistule asukohaga Narva mnt. 9D/Ahtri 6G.

AS SEB Eesti Ühispanga investeerimislaenu (summa 3 031 102 euri) tagatiseks on kinnistu Aia 3/Vana-Viru 10, mille bilansiline väärtus on 4 360 000 euri. Handling OÜ on sõlminud pangaga swap lepingu. Joosavlt maksab Handling intressi 1,07%+6kuu Euribor, vastavalt pangaga kokkuleppele toimub swap lepingu osas arveldamine 2 korda aastas (juunis ja detsembris). Vastavalt swap-lepingule on laenuintress fikseeritud tasemel 1,07%+5,05% (kokku seega 6,12%) kuni 13.a lõpuni. Lisa 24.

Bank DNB Nord A/S-iga sõlmitud laenulepingu eritingimusteks on:

1. Laenusaja kattekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil. Laenukattekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amortisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega.
2. Laenusaja kohustub tagama, et laenusaja dividendide väljamaksed on eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Pangaga on plaanis laenu pikendamise osas läbirääkimisi alustada 3.kvartalis. Arvestades eelkokkuleppeid, on juhtkond arvamusel, et laenu

pikendamine on väga tõenäoline.

Bank DnB Nord A/S kasuks on seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt.7F, Narva mnt.7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama 14B kogusummas 8 308 514 euri. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 10 920 000 euri.

Rannavärava Projekt OÜ garanteerib tingimusteta ja tagasivõtmalt PalmGrupp OÜ pangalaenu DnB Nordis TAL08K/69 (seisuga 31.12.2010, 77 miljonit)

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 470	53 812	
Võlad töövõtjatele	7 499	7 931	
Maksuvõlad	215 499	211 915	4
Muud võlad	540 374	607 310	12
Intressivõlad	36 131	109 248	
Dividendivõlad	287 566	219 523	
Muud viitvõlad	7 081	6 888	
Swapi õiglane väärtus	209 596	271 651	
Saadud ettemaksed	46 086	19 130	
Tulevaste perioodide tulu	26 174	48 496	
Kokku võlad ja ettemaksed	873 102	948 594	

Muude võlgade all on kajastatud pikaajalist võlga 209 596 euri ja 2010 a. oli see 360 530 euri.

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	109 248	20 369	88 879		
Dividendivõlad	219 523	219 523	0		
Muud viitvõlad	6 888	6 888	0		
Swap'i õiglase väärtus	271 651	0	271 651		
Kokku muud võlad	607 310	246 780	360 530		11

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	36 131	36 131			
Dividendivõlad	287 566	287 566	0		
Muud viitvõlad	7 081	7 081	0		
Swap'i õiglase väärtus	209 596	0	209 596		
Kokku muud võlad	540 374	330 778	209 596		11

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Kasutamine	31.12.2010	
Lühiajalised eraldised	130 814	-87 049	43 765	
Kokku eraldised	130 814	-87 049	43 765	

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2011	
Lühiajalised eraldised	43 765	-43 765	0	
Kokku eraldised	43 765	-43 765	0	

Tegemist on eraldisega, mis on seotud müüdavate korteromandite müügilepingutega.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	6 818 372	6 653 002
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 812 479	1 768 519
Kokku tingimuslikud kohustused	8 630 851	8 421 521

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 173 413	1 651 583
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 173 413	1 651 583
Kokku müügitulu	1 173 413	1 651 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	394 660	368 049
Renditulu	392 021	371 587
Kommunaaltulud	292 042	287 727
Muud tulud	690	360
Kinnisvara müük	94 000	623 860
Kokku müügitulu	1 173 413	1 651 583

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	760	1 917
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	248 800	89 649
Trahvid, viivised ja hüvitised	641	1 194
Juhtimisteenus	3 451	3 361
Muud tulud	3 174	226
Kokku muud äritulud	256 826	96 347

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	-15 486	-25 229
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-122 149	-106 904
Energia	-165 168	-172 185
Elektrienergia	-147 384	-151 718
Soojusenergia	-17 784	-20 467
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-15 936	-19 989
Hoolduskulud	-902	-429
Müüdnud korterite bilansiline väärtus	-81 257	-629 824
Vahendustasud	-940	-8 275
Varude allahindlus	-93 949	0
Eraldiste korrigeerimine	43 765	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-452 022	-962 835

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-4 752	-5 216
Energia	-1 049	-1 259
Elektrienergia	-1 049	-1 259
Mitmesugused bürookulud	-29 577	-35 277
Lähetuskulud	-2 982	-4 061
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 153	-8 904
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-6 473	-4 282
Reklaamikulud	-942	-1 852
Kinnisvara parendustega seotud kulud	0	-1 010
Juriidilised kulud	-4 995	-4 222
Konsultatsiooniteenus	-6 695	-4 854
Autoga seotud kulud	-4 517	-7 768
Muud	-6 303	-8 518
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-76 438	-87 223

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	51 014	54 268
Sotsiaalmaksud	17 480	18 886
Kokku tööjõukulud	68 494	73 154
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	10

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-992
Muud ärikulud	0	-6
Kokku muud ärikulud	0	-998

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	13 363	187 562
Intressitulu hoiustelt	1 402	9 047
Intressitulu laenudelt	11 365	178 480
Muud intressitulud	596	35
Intressikulud	-451 384	-606 541
Intressikulu laenudelt	-451 353	-606 170
Muud intressikulud	-31	-371
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-37	-250
Kokku finantstulud ja -kulud	-438 058	-419 229

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Elukool OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Elukool OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Roncor Investments OÜ	109 388	0	238 134	0
Baltic Investment Holdings OÜ	0	142 772	0	300 961

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Roncor Investments OÜ	0	14 816	0	19 739
Baltic Investments Holdings OÜ	16 922	0	19 801	0

Roncor Investments on ühise kontrolli all olev ettevõtte mille osalus emaettevõttes on 50%.

Baltic Investments Holdings OÜ on ühisettevõtte kontserniväline omanik.

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

17.04.2012 sõlmiti Handling OÜ ja SEB Pank AS vahel laenulepingu lisa, millega muudeti laenu eritingimusi.

Laenusaaaja kohustub Lepingu kehtivuse aja jooksul tagama, et Laenusaaaja laenuteeninduse kattekordaja (EBITDA jagatuna samal perioodil intressi kandvate võlakohustuste eest makstavate intressimaksete ja graafikujärgsete põhiosamaksetega) oleks igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,0. Võlakohustuste hulka ei arvestata selle majandusnäitaja arvestamisel laene, mis on Pangalt saadud laenudele allutatud ehk mille järgne intresside ja põhiosa tasumine algab pärast Pangalt saadud laenude tagastamist Pangale. EBITDA arvutatakse järgmise valemi alusel: Laenusaaaja ärikasum + amortisatsioon - erakorralised tulud + erakorralised kulud. Nimetatud majandusnäitajat hinnatakse alates 1. jaanuarist 2013 üks kord kvartalis Laenusaaaja eelneva kaheteistkümne (12) kuu majandusaruannete alusel pärast kvartali lõppemist.“

Laenusaaaja kohustub mitte maksma dividende või juhtimistasusid (v.a juhtimistasusid maksimaalses summas kuni 3000 EUR igas kalendrikuus), kohustub mitte tagastama aktsionäride/osanike poolt antud laenu või tasuma sellise laenu pealt arvestatud intressi või tegema muid makseid aktsionäridele/osanikele, sealhulgas väljamaksed seoses aktsia/osakapitali vähendamisega. Laenusaaaja juhatus kohustub informeerima oma aktsionäre/osanikke ja nõukogu (nõukogu olemasolul) käesolevas punktis sätestatud kohustusest ja selle rikkumisega kaasnevatest Panga õigustest, samuti kohustub Laenusaaaja juhatus mitte tegema nõukogule ega aktsionäride/osanike (üld)koosolekule ettepanekut dividendide maksmiseks.“

Peale laenulepingu lisa sõlmimist on laenu kattekordaja vastavuses laenulepingus fikseeritud tasemega.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	80	385
Nõuded ja ettemaksed	1 480	34 685
Kokku käibevara	1 560	35 070
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 596 834	1 596 591
Nõuded ja ettemaksed	800 665	752 189
Kokku põhivara	2 397 499	2 348 780
Kokku varad	2 399 059	2 383 850
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	73 498	107 180
Võlad ja ettemaksed	315 305	226 088
Kokku lühiajalised kohustused	388 803	333 268
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 670 492	1 251 996
Võlad ja ettemaksed	449 272	364 170
Kokku pikaajalised kohustused	2 119 764	1 616 166
Kokku kohustused	2 508 567	1 949 434
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	239 869	515 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 189	-84 324
Kokku omakapital	-109 508	434 416
Kokku kohustused ja omakapital	2 399 059	2 383 850

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	10 226	7 030
Muud äritulud	0	6
Mitmesugused tegevuskulud	-9 224	-9 082
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 002	-2 046
Finantstulud ja -kulud	-320 311	-59 360
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-319 309	-61 406
Tulumaks	-32 880	-22 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 189	-84 324

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 002	-2 046
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-669	-41
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	230	1 474
Laekunud intressid	0	1
Makstud ettevõtte tulumaks	-32 880	-20 200
Kokku rahavood äritegevusest	-32 317	-20 812
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud dividendid	0	29 080
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	29 080
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	155 704	107 180
Makstud dividendid	-123 692	-115 297
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	32 012	-8 117
Kokku rahavood	-305	151
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	385	234
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-305	151
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	80	385

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	707 663	710 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-84 324	-84 324
Makstud dividendid			-191 735	-191 735
31.12.2010	2 556	256	431 604	434 416
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 596 591
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				9 775 265
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010				8 613 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-352 189	-352 189
Makstud dividendid			-191 735	-191 735
31.12.2011	2 556	256	-112 320	-109 508
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 596 834
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				10 340 005
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				8 633 663

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	09.07.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Elukool OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Elukool OÜ konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 25, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete 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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitika 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

1. Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2011.a on kajastatud tütarettevõtte Handling OÜ pangalaenukohustus summas 3 031 tuh eurot, millest 2 939 tuh eurot on vastavalt laenu maksegraafikule kajastatud pikaajalisena. Arvestades Handling OÜ 2011.a raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes toodud märkuse mõju, on 31. detsember 2011.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 2 939 tuh eurot kajastada konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2011.a lühiajalisena. Laenu kattekordaja mittevastavuse osas oli märkus ka 2010.a raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes.

2. Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 on kajastatud tütarettevõtte Väike Projekt OÜ 2007.a soetatud kinnisvarainvesteering summas 2,57 mln eurot. Vastavalt kehtestatud arvestuspõhimõtetele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks ei ole juhtkond 2011. ega 2010.a lõpul ekspertarvamust tellinud. Meil ei olnud auditi 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 olulistes osades õiglaselt Elukool OÜ konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486

Grant Thornton Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Tallinn

9. juuli 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	09.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 501 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 010
Kokku	8 840 447
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	339 010
Kokku	339 010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10226	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