

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Ellips Kinnisvara

**registrikood:** 10280029

tänava/talu nimi, Keskuse 16  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

**valid:**

postsihtnumber: 12911

**maakond:** Harju maakond

**telefon: 6525780**

**faks:**

**e-posti aadress:** [luvitair@hotmail.ee](mailto:luvitair@hotmail.ee)

veebilehe aadress:



## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| MAJANDUSAASTA ARUANNE                                 | 1  |
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                          | 4  |
| Bilanss                                               | 5  |
| Kasumiaruanne                                         | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                   | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 9  |
| Lisa 2 Raha                                           | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 10 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                           | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 11 |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud             | 11 |
| Lisa 7 Ettemaksed                                     | 11 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud                       | 12 |
| Lisa 9 Materiaalne põhivara                           | 13 |
| Lisa 10 Laenukohustused                               | 14 |
| Lisa 11 Kapitalirent                                  | 14 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                           | 15 |
| Lisa 13 Võlad tarnijatele                             | 15 |
| Lisa 14 Võlad töövõtjatele                            | 15 |
| Lisa 15 Muud võlad                                    | 15 |
| Lisa 16 Saadud ettemaksed                             | 16 |
| Lisa 17 Eraldised                                     | 16 |
| Lisa 18 Osakapital                                    | 16 |
| Lisa 19 Müügitulu                                     | 17 |
| Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused           | 17 |
| Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud                     | 17 |
| Lisa 22 Tööjõukulud                                   | 18 |
| Lisa 23 Muud ärikulud                                 | 18 |
| Lisa 24 Finantstulud ja -kulud                        | 18 |
| Lisa 25 Seotud osapooled                              | 19 |
| Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad             | 19 |
| Lisa 27 Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus | 20 |



## Tegevusaruanne

OÜ Ellips Kinnisvara tegevusalaks on kinnisvaraga seotud tehingud.

OÜ Ellips Kinnisvara jätkuvaks tegevuseks on kinnisvara arendamine 2011 aastal on plaanis , väljarentima firmale kuuluvaid ruume ning müüja mõningaid firmale kuuluvaid objekte.



## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Ellips Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Ellips Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. kõik aastaaruande koostamisperioodil selgunud olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõetekohaselt arvesse võetud ja esitatud,
4. OÜ Ellips Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatusel liige

Andrei Ennus

25.05.2011.a.

Juhatusel liige

Valeri Majjorov

25.05.2011.a.

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 3 881 431         | 998 746           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 22 931            | 42 871            | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>3 904 362</b>  | <b>1 041 617</b>  |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 000 000         | 1 000 000         | 6       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 10 912 797        |                   | 8       |
| Materiaalne põhivara                         | 1 243 463         | 14 594 893        | 9       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>13 156 260</b> | <b>15 594 893</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>17 060 622</b> | <b>16 636 510</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 9 234 622         | 6 059 129         | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 274 844           | 436 838           | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>9 509 466</b>  | <b>6 495 967</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 174 185           | 306 388           | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>174 185</b>    | <b>306 388</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>9 683 651</b>  | <b>6 802 355</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 50 000            | 50 000            | 18      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 5 000             | 5 000             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 9 779 155         | 10 977 482        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 457 184        | -1 198 327        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 376 971</b>  | <b>9 834 155</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>17 060 622</b> | <b>16 636 510</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010              | 2009              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 622 389         | 2 667 227         | 19      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         |                   | -187 626          | 20      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -620 640          | -915 582          | 21      |
| Tööjõukulud                                 | -327 367          | -347 477          | 22      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -525 235          | -370 440          | 8.9     |
| Muud ärikulud                               | -2 457 883        | -1 811 390        | 23      |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-2 308 736</b> | <b>-965 288</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -148 448          | -233 039          | 24      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 457 184</b> | <b>-1 198 327</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 457 184</b> | <b>-1 198 327</b> |         |



## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010             | 2009              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                  |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -2 308 736       | -965 288          |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                  |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 525 235          | 370 440           | 8.9     |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | 2 457 073        | 1 811 115         | 8       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>2 982 308</b> | <b>2 181 555</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -269 489         | 1 343 208         | 27      |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -168 106         | -1 677 647        | 27      |
| Makstud intressid                                        | -138 272         | -166 093          | 24      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>97 705</b>    | <b>715 735</b>    |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                  |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -727 346         | -3 076 704        | 9       |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 1 171 943        | 1 000 000         | 8.9     |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -978 272         |                   | 8       |
| Antud laenud                                             | -461 810         | -80 000           | 25      |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 461 810          | 280 000           | 25      |
| Laekunud intressid                                       | 6 651            | 1 501             | 24      |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                 | -10 000          | -67 428           | 9       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-537 024</b>  | <b>-1 942 631</b> |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                  |                   |         |
| Saadud laenud                                            | 5 536 862        | 1 879 500         | 25      |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -2 082 356       | -2 304 922        | 25      |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | -126 156         | -120 385          | 10      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>3 328 350</b> | <b>-545 807</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>2 889 031</b> | <b>-1 772 703</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>998 746</b>   | <b>2 777 264</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>2 889 031</b> | <b>-1 772 703</b> |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | -6 346           | -5 815            |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>3 881 431</b> | <b>998 746</b>    |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 50 000                      | 5 000                        | 10 977 482                     | 11 032 482 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -1 198 327                     | -1 198 327 |
| <b>31.12.2009</b>                 | 50 000                      | 5 000                        | 9 779 155                      | 9 834 155  |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -2 457 184                     | -2 457 184 |
| <b>31.12.2010</b>                 | 50 000                      | 5 000                        | 7 321 971                      | 7 376 971  |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Ellips Kinnisvara 2010 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

31.12.2010 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ RKK Kauplus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti (täis) kroonides.

#### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui Ellips Kinnisvara OÜ kaotab finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades.

Välisvaluutas rahad on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse OÜ Ellips Kinnisvara tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (st nominaalväärtus, millest on lahutatud vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Olemasoleva ehitise amortisatsiooninormiks on määratud 1% aastas.

Maa ei amortiseeru.

Hoone parandus on määratud 20% aastas.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööeaga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventaarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-list kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Masinad ja seadmed on määratud 20-30% aastas.

Muu materiaalne põhivara on määratud 20% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000 krooni

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Transpordivahendid       | 3-5 aastat     |
| Muu materiaalne põhivara | 5 aastat       |

**Rendid**

Kapitalirent on rent, mille kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüvid kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses juhul, kui see on madalam.

Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse vähendamiseks, intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse samaselt omandatud põhivaraga. Amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood või vara eeldatav kasulik tööiga olenevalt sellest, kumb on lühem.

**Finantskohustused**

Lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

Ellips Kinnisvara OÜ bilansis on lühiajalise eraldisena kajastatud puhkusekohustuste reserv.

**Seotud osapooled**

OÜ Ellips Kinnisvara, OÜ Luvital ja RKK Kauplus omavad ühiselt omanikke.

**Tulud**

Müügitulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usalduväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Tulu ja kulud mis on tekkinud ühest ja samasest tehingust näidatakse ära kasumiaruandes netosummas, äritulud ja -kulud on saldeerimata. Tulude ja kulude summa, mis on tekkinud ühest ja samasest tehingust seisnes 30931 krooni.

**Lisa 2 Raha**

(kroonides)

|                   | 31.12.2010       | 31.12.2009     |
|-------------------|------------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 1 369            | 9 456          |
| Arvelduskontod    | 3 880 062        | 989 290        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>3 881 431</b> | <b>998 746</b> |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010    | 31.12.2009    | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 14 614        | 39 430        | 4       |
| Ettemaksed                        | 8 317         | 3 441         | 7       |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>22 931</b> | <b>42 871</b> |         |

**Lisa 4 Nõuded ostjate vastu**

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010    | 31.12.2009    | Lisa nr  |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------|
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>14 614</b> | <b>39 430</b> | <b>3</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010    | 31.12.2009     |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 18 931        | 218 364        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 1 472         | 1 119          |
| Sotsiaalmaks                                  | 7 695         | 6 399          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 901           | 682            |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>28 999</b> | <b>226 564</b> |

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

|                                                 | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud         | 1 000 000        | 1 000 000        |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

OÜ Luvital 40000 krooni( nimiväärtus), 960000 krooni (ülekursi suurus).

## Lisa 7 Ettemaksed

(kroonides)

|                            | 31.12.2010   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr  |
|----------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------|
|                            |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |          |
| Tulevaste perioodide kulud | 4 021        | 4 021                            |                     |             |          |
| Muud makstud ettemaksed    | 4 296        | 4 296                            |                     |             |          |
| <b>Kokku ettemaksed</b>    | <b>8 317</b> | <b>8 317</b>                     |                     |             | <b>3</b> |

|                            | 31.12.2009   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr  |
|----------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------|
|                            |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |          |
| Tulevaste perioodide kulud | 3 232        | 3 232                            |                     |             |          |
| Muud makstud ettemaksed    | 209          | 209                              |                     |             |          |
| <b>Kokku ettemaksed</b>    | <b>3 441</b> | <b>3 441</b>                     |                     |             | <b>3</b> |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

|                          |                  |                  |                   |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                          |                  |                  |                   |
| Ostud ja parendused      |                  | 978 272          | 978 272           |
| Müügid                   |                  | -3 457 073       | -3 457 073        |
| Amortisatsioonikulu      |                  | -194 488         | -194 488          |
| Ümberklassifitseerimised | 1 115 006        | 12 471 080       | 13 586 086        |
| Muud muutused            | 362 700          | -362 700         |                   |
| <b>31.12.2010</b>        |                  |                  |                   |
| Soetusmaksumus           | 1 477 706        | 10 126 885       | 11 604 591        |
| Akumuleeritud kulum      |                  | -691 794         | -691 794          |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>1 477 706</b> | <b>9 435 091</b> | <b>10 912 797</b> |

|                                                 |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                 | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 307 820   | 2 252 727   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 439 268     | 890 852     |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 1 000 000   |             |

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                                                        | Maa        | Ehitised    | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Lõpetamata<br>projektid | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed | Kokku       |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------|
| <b>31.12.2008</b>                                      |            |             |                         |                       |                                |                         |                                          |             |
| Soetusmaksumus                                         | 1 115 006  | 12 003 883  | 739 653                 | 739 653               |                                | 1 093 551               | 1 093 551                                | 14 952 093  |
| Akumuleeritud kulum                                    |            | -471 497    | -123 280                | -123 280              |                                |                         |                                          | -594 777    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 1 115 006  | 11 532 386  | 616 373                 | 616 373               |                                | 1 093 551               | 1 093 551                                | 14 357 316  |
| Ostud ja parendused                                    |            | 4 361 582   |                         |                       | 365 122                        |                         |                                          | 4 726 704   |
| Amortisatsioonikulu                                    |            | -185 992    | -147 936                | -147 936              | -36 512                        |                         |                                          | -370 440    |
| Müügid                                                 |            | -4 186 115  |                         |                       |                                | -130 000                | -130 000                                 | -4 316 115  |
| Ümberklassifitseerimised                               |            | 949 219     |                         |                       |                                | -949 219                | -949 219                                 |             |
| Ümberklassifitseerimine<br>lõpetamata projektidest     |            | 949 219     |                         |                       |                                | -949 219                | -949 219                                 |             |
| Muud muutused                                          |            |             |                         |                       |                                | 197 428                 | 197 428                                  | 197 428     |
| <b>31.12.2009</b>                                      |            |             |                         |                       |                                |                         |                                          |             |
| Soetusmaksumus                                         | 1 115 006  | 13 044 956  | 739 653                 | 739 653               | 365 122                        | 211 760                 | 211 760                                  | 15 476 497  |
| Akumuleeritud kulum                                    |            | -573 876    | -271 216                | -271 216              | -36 512                        |                         |                                          | -881 604    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 1 115 006  | 12 471 080  | 468 437                 | 468 437               | 328 610                        | 211 760                 | 211 760                                  | 14 594 893  |
| Ostud ja parendused                                    |            |             |                         |                       | 727 346                        |                         |                                          | 727 346     |
| Muud ostud ja<br>parendused                            |            |             |                         |                       | 727 346                        |                         |                                          | 727 346     |
| Amortisatsioonikulu                                    |            |             | -257 472                | -257 472              | -73 275                        |                         |                                          | -330 747    |
| Müügid                                                 |            |             |                         |                       | -171 943                       |                         |                                          | -171 943    |
| Ümberklassifitseerimised                               | -1 115 006 | -12 471 080 |                         |                       |                                |                         |                                          | -13 586 086 |
| Ümberklassifitseerimine<br>kinnisvarainvesteeringutega | -1 115 006 | -12 471 080 |                         |                       |                                |                         |                                          | -13 586 086 |
| Muud muutused                                          |            |             | 328 610                 | 328 610               | -328 610                       | 10 000                  | 10 000                                   | 10 000      |
| <b>31.12.2010</b>                                      |            |             |                         |                       |                                |                         |                                          |             |
| Soetusmaksumus                                         |            |             | 1 104 775               | 1 104 775             | 540 101                        | 221 760                 | 221 760                                  | 1 866 636   |
| Akumuleeritud kulum                                    |            |             | -565 200                | -565 200              | -57 973                        |                         |                                          | -623 173    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    |            |             | 539 575                 | 539 575               | 482 128                        | 221 760                 | 221 760                                  | 1 243 463   |

### Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

|                          | 2010           | 2009             |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Ehitised                 |                | 2 375 000        |
| Muu materiaalne põhivara | 171 943        |                  |
| <b>Kokku</b>             | <b>171 943</b> | <b>2 375 000</b> |

## Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

|                               | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |             |             |         |
| Lühiajalised laenud           |            |                                  |                        |             |             |             |         |
| Seotud osapooled              | 9 102 419  | 9 102 419                        |                        |             | EEK         | 31.12.2011  |         |
| Lühiajalised laenud kokku     | 9 102 419  | 9 102 419                        |                        |             |             |             |         |
| Kapitalirendikohustused kokku | 306 388    | 132 203                          | 174 185                |             |             |             | 11      |
| Laenukohustused kokku         | 9 408 807  | 9 234 622                        | 174 185                |             |             |             |         |

|                               | 31.12.2009 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |             |             |         |
| Lühiajalised laenud           |            |                                  |                        |             |             |             |         |
| Seotud osapooled              | 5 932 973  | 5 932 973                        |                        |             |             |             |         |
| Lühiajalised laenud kokku     | 5 932 973  | 5 932 973                        |                        |             |             |             |         |
| Kapitalirendikohustused kokku | 432 544    | 126 156                          | 306 388                |             |             |             | 11      |
| Laenukohustused kokku         | 6 365 517  | 6 059 129                        | 306 388                |             |             |             |         |

## Lisa 11 Kapitalirent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rentnik |            |                                  |                        |                |              |             |             |         |
|---------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                 | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                 |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |              |             |             |         |
| Autod                           | 306 388    | 132 203                          | 174 185                |                | 5.46         | EEK         | 15.03.2013  | 10      |
| Kapitalirendikohustused kokku   | 306 388    | 132 203                          | 174 185                |                |              |             |             |         |
|                                 |            |                                  |                        |                |              |             |             |         |
|                                 | 31.12.2009 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                 |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |              |             |             |         |
| Autod                           | 432 544    | 126 156                          | 306 388                |                | 5.46         | EEK         | 15.03.2013  | 10      |
| Kapitalirendikohustused kokku   | 432 544    | 126 156                          | 306 388                |                |              |             |             |         |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |                       |         |
|------------------------------------------|-----------------------|---------|
|                                          | Masinad ja<br>seadmed | Kokku   |
| 31.12.2010                               | 320 501               | 320 501 |
| 31.12.2009                               | 465 437               | 465 437 |

Seisuga 31.12.2010.a. oli kapitalirendile võetud üks sõiduauto.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010     | 31.12.2009     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 129 083        | 129 118        | 13      |
| Võlad töövõtjatele               | 35 831         | 26 007         | 14      |
| Maksuvõlad                       | 28 999         | 226 564        | 5       |
| Muud võlad                       | 10 931         | 55 149         | 15      |
| Intressivõlad                    |                |                |         |
| Saadud ettemaksed                | 70 000         |                | 16      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>274 844</b> | <b>436 838</b> |         |

## Lisa 13 Võlad tarnijatele

(kroonides)

|                                            | 31.12.2010     | 31.12.2009     | Lisa nr |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| jooksev võlgnevus tarnijatele teenuse eest | 129 083        | 129 118        | 12      |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>             | <b>129 083</b> | <b>129 118</b> |         |

## Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

|                                 | 31.12.2010    | 31.12.2009    | Lisa nr |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Töötasude kohustus              | 17 422        | 16 568        |         |
| Puhkusetasude kohustus          | 18 409        | 9 439         | 17      |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>35 831</b> | <b>26 007</b> | 12      |

## Lisa 15 Muud võlad

(kroonides)

|                         | 31.12.2010    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressivõlad           | 1 224         | 1 224                            |                     |             |
| Muud võlad              | 9 707         | 9 707                            |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>10 931</b> | <b>10 931</b>                    |                     |             |

|                         | 31.12.2009    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressivõlad           | 1 657         | 1 657                            |                     |             |
| Muud võlad              | 53 492        | 53 492                           |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>55 149</b> | <b>55 149</b>                    |                     |             |

Muud võlad: tulevaste perioodide maksud 9707 krooni (2010.a.)

**Lisa 16 Saadud ettemaksed**

(kroonides)

|                                 | 31.12.2010    |
|---------------------------------|---------------|
| Ostjate ettemaksed teenuse eest | 70 000        |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b>  | <b>70 000</b> |

**Lisa 17 Eraldised**

(kroonides)

|                        | 31.12.2009    | Moodustamine/<br>korrigeerimine | 31.12.2010    |
|------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|
| Puhkuse reserv         | 9 439         | 8 970                           | 18 409        |
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>9 439</b>  | <b>8 970</b>                    | <b>18 409</b> |
|                        |               |                                 |               |
|                        | 31.12.2008    | Moodustamine/<br>korrigeerimine | 31.12.2009    |
| Puhkuse reserv         | 14 335        | -4 896                          | 9 439         |
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>14 335</b> | <b>-4 896</b>                   | <b>9 439</b>  |

**Lisa 18 Osakapital**

(kroonides)

|                                                                                                                                                                                                                    | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                         | 50 000     | 50 000     |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                     | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus                                                                                                                                                                                                  |            |            |
| Seisuga 31.12.2010.a. koosneb OÜ Ellips Kinnisvara kahest osast. Põhikirja kohasest on maksimaalselt lubatud osakapital suuruseks 200000 krooni. Ettevõtte jaotamata kasum 31.12.2010.a. moodustab 7376971 krooni. |            |            |

## Lisa 19 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2010             | 2009             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 622 389        | 2 667 227        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>1 622 389</b> | <b>2 667 227</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 622 389</b> | <b>2 667 227</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2010             | 2009             |
| Muud eriehitustööd                          | 63 502           | 404 000          |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 1 534 887        | 2 252 727        |
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine      | 24 000           | 10 500           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 622 389</b> | <b>2 667 227</b> |

## Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

|                                                  | 2010     | 2009            |
|--------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Tooraine ja materjal                             | 0        | -187 626        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>0</b> | <b>-187 626</b> |

## Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 2010           | 2009           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                            |                | 57 716         |
| Energia                                | 27 966         | 68 702         |
| Elektrienergia                         | 27 966         | 68 702         |
| Kindlustus                             | 41 629         | 34 267         |
| Jooksev remont                         | 284 564        | 692 958        |
| Õigusabi                               | 12 000         | 27 205         |
| Väikevahendite kulud                   | 196 853        | 6 208          |
| Maamaks                                | 23 341         | 20 008         |
| Vesi                                   | 31 578         |                |
| Pangateenused                          | 2 709          | 2 861          |
| Muud                                   |                | 5 657          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>620 640</b> | <b>915 582</b> |

**Lisa 22 Tööjõukulud**

(kroonides)

|                                                | 2010           | 2009           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 232 115        | 251 824        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 95 252         | 95 653         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>327 367</b> | <b>347 477</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 5              | 5              |

**Lisa 23 Muud ärikulud**

(kroonides)

|                                          | 2010              | 2009              | Lisa nr |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist | -2 457 073        | -1 811 115        | 7       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised           | -810              | -275              |         |
| Kahjum põhivara mahakantud               |                   |                   |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>               | <b>-2 457 883</b> | <b>-1 811 390</b> |         |

**Lisa 24 Finantstulud ja -kulud**

(kroonides)

|                                        | 2010            | 2009            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressitulud                          | 6 651           | 13 104          |
| Intressikulud                          | -148 753        | -240 328        |
| Intressikulu laenudelt                 | -114 257        | -198 739        |
| Intressikulu kapitalirendilt           | -34 496         | -41 589         |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -6 346          | -5 815          |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-148 448</b> | <b>-233 039</b> |

|                                               |         |         |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Korrigeerimine:                               | 2010.a. | 2009.a. |
| s.h.maksmata liisingu intressid(lisa 27)      | 1224    | 1657    |
| maksmata laenulepingu intressid               | 107154  | 60975   |
| saadud intressid                              | -97897  | -1501   |
| valuutakursside muutuste mõju                 | 6346    | 5815    |
| Intressitulud                                 | -6651   |         |
| Kokku (rahavoogude aruanne) makstud intressid | -138272 | -166093 |

## Lisa 25 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 107 154    | 36 922     |

|                                                                                                                                                         | 2010      | 2009    |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|-----------|
|                                                                                                                                                         | Müügid    | Ostud   | Müügid    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 163 263 | 446 666 | 1 699 238 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                               | 2010    | 2009    |
| Arvestatud tasu                                                               | 108 158 | 113 890 |

Ellips Kinnisvara OÜ sooritas järgmisi tehinguid seotud osapooltega:

Ellips Kinnisvara OÜ, RKK Kauplus OÜ ja Luvital OÜ omavad ühiselt omanikke.

Ellips Kinnisvara OÜ võttis laenu seisuga 2010.aasta lõpul:

Andrei Ennus (intressivaba) 2905550 krooni. 2010.aasta jooksul tagastatud 955669 krooni. Võlgnevus seisuga 31.12.2009.a. oli 2111595 krooni, aga seisuga 31.12.2010.a. oli 4061476 krooni.

Valeri Maijorov (intressivaba) 2553812 krooni. 2010.aasta jooksul tagastatud 950264 krooni. Võlgnevus seisuga 31.12.2009.a. oli 2457928 krooni, aga seisuga 31.12.2010.a. oli 4061476 krooni.

RKK Kauplus OÜ ( intressimäär 9% ) 77500 krooni. 2010.aasta jooksul tagastatud 29233 krooni. Võlgnevus seisuga 31.12.2009.a. oli 931200 krooni, aga seisuga 31.12.2010.a. oli 979467 krooni. Arvestus intress seisuga 31.12.2010 oli 107154 krooni.

OÜ Luvital (intressimäär 9%) 432250 krooni. 2010.aasta jooksul tagastatud 432250 krooni ( s.h. 285060 krooni taasarvestusega). Arvestus intress seisuga 31.12.2010 oli 7077 krooni.

OÜ Ellips Kinnisvara andis laenu 2010.aasta jooksul:

OÜ Luvital (intressimäär 9%) 461810 krooni. 2010.aasta jooksul antud laenu tagasimaksed: 461810 krooni. Arvestus intress seisuga 31.12.2010 oli 4474 krooni.

Kõik tehingud on toimunud turuhinna alusel. Laenulepingud sõlmitud seisuga 31.12.2011.a.

## Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

|                                             | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 5 784 357        | 7 725 532        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 1 537 614        | 2 053 623        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>7 321 971</b> | <b>9 779 155</b> |

**Lisa 27 Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus**  
(kroonides)

| Olulised kirjed                                       | Summa   | Selgitus                                                |
|-------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------|
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -269489 | Nõuded ostjate vastu 24816                              |
|                                                       |         | <i>korrigeerimine: taasarvestus laenu eest</i> -285060  |
|                                                       |         | <i>taasarvestus tarbijat.võlad</i> -4369                |
|                                                       |         | Muud lühiajalised nõuded -4087                          |
|                                                       |         | Tulevaste perioodide kulud -789                         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -168106 | Võlad tarnijatele -35                                   |
|                                                       |         | <i>korrigeerimine: laenulep. Intressid m-ta</i> -107154 |
|                                                       |         | <i>taasarvestus nõud.ost.vast</i> 4369                  |
|                                                       |         | <i>laenulep.intressid saadud</i> 97897                  |
|                                                       |         | Võlad töövõtjatele 9824                                 |
|                                                       |         | Maksuvõlad -197565                                      |
|                                                       |         | Muud võlad -44218                                       |
|                                                       |         | <i>korrigeerimine:m-ta liisingu intressid</i> -1224     |
|                                                       |         | Saadud ettemaksed 70000                                 |

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2010.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Ellips Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud, läbivaadanud ja liikmete üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud 2010.a. majandusaasta aruande.

Ellips Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne on kinnitatud liikmete üldkoosoleku poolt 25.05.2011.a.

Juhatuses liige

Valeri Maijorov

25.05.2011.a.

Juhatuses liige

Andrei Ennus

25.05.2011.a.

## OÜ ELLIPS KINNISVARA

## 2010.a. AASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK.

|                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2009.a. lõpus                                    | 9779155  |
| 2010. aasta aruandeaastakasum (-kahjum)                                                    | -2457184 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2010.a. majandusaasta aruande kinnitamist | 7321971  |

Juhatuse liige

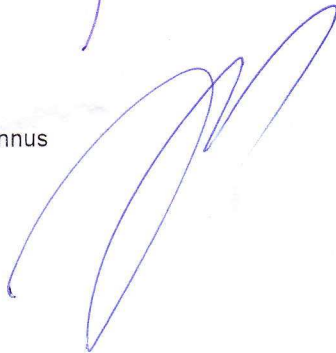
Valeri Maijorov



26.05.2011.a.

Juhatuse liige

Andrei Ennus



26.05.2011.a.



## Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Ellips Kinnisvara (registrikood: 10280029) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi  | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| Valeri Majjorov | Juhatuse liige | 05.06.2011            |

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 9 779 155        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 457 184       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>7 321 971</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 9 779 155        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 457 184       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>7 321 971</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1534887         | 94.61%      | Jah            |
| Muud eriehitustööd                                   | 43999      | 63502           | 3.91%       | Ei             |
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine               | 69202      | 24000           | 1.48%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht             | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Valeri Maijorov | 36908120276                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 24500 EEK                 |
| Andrei Ennus    | 36311020341                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 25500 EEK                 |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Telefon         | +372 6525780        |
| E-posti aadress | luvitalr@hotmail.ee |