

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ LINNAILU

registrikood: 10674550

tänav a nimi, Pärnu mnt 141
maja number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6805 400

faks: +372 6805 401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.ellkinnisvara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Saadud ettemaksed	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 16 Turustuskulud	18
Lisa 17 Üldhalduskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Muud äritulud	19
Lisa 20 Muud ärikulud	19
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Lisa 24 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	20
Lisa 25 Majanduskriisi mõjud	21
Lisa 26 Tingimuslikud kohustused	21

Tegevusaruanne

Linnailu OÜ on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

Linnailu OÜ sai 2005. aastal valmis büroohoone arenduse Tallinnas Sõpruse pst. 151. Büroohoonel on neli korrust üüritava pinnaga 2378 m². Aasta lõpu seisuga on hoones kokku vakantset pinda 74 m² (31.12.2009: 914 m²), mis asub teisel korrusel. Täiendavad investeeringud üüripindadele olid summas 2,86 miljonit krooni (2009: 58 tuhat krooni). Hoone pikaajaliseks tuumiküürnikuks on Proekspert AS.

Parkimine on korraldatud hoone kõrval olevas parklas.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks üürnike võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid ning langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

2010. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Olulisemad suhtarvud

	2010	2009
Lühiajalise võla kattekordaja	0,2	1,2
Võlakordaja	62%	62%
Omakapitali puhastootlus (ROE)	0,13%	9%
Puhaskasumimarginaal	0,49%	26%
Ärikasumimarginaal	9%	36%
Üldkulud müügitulust	9%	5%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiva	
Omakapitali puhastootlus (ROE)	= puhaskasum/omakapital	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu	
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	115 129	2 190 601	2
Nõuded ja ettemaksed	215 855	82 900	3
Kokku käibevara	330 984	2 273 501	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	30 422 102	28 888 968	6
Materiaalne põhivara	194 382	172 394	7
Immateriaalne põhivara	0	338	8
Kokku põhivara	30 616 484	29 061 700	
Kokku varad	30 947 468	31 335 201	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 489 959	1 493 319	10
Võlad ja ettemaksed	126 157	355 047	11
Kokku lühiajalised kohustused	1 616 116	1 848 366	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	17 187 337	17 620 156	10
Võlad ja ettemaksed	261 454	0	11
Kokku pikaajalised kohustused	17 448 791	17 620 156	
Kokku kohustused	19 064 907	19 468 522	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	80 000	80 000	13
Ülekurss	5 000 000	5 000 000	
Kohustuslik reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 778 679	5 743 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 882	1 035 223	
Kokku omakapital	11 882 561	11 866 679	
Kokku kohustused ja omakapital	30 947 468	31 335 201	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 259 712	3 991 562	14
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 745 989	-2 343 993	15
Brutokasum (-kahjum)	513 723	1 647 569	
Turustuskulud	-23 395	0	16
Üldhalduskulud	-212 759	-206 643	17
Muud äritulud	53 539	7	19
Muud ärikulud	-24 844	-2 304	20
Ärikasum (-kahjum)	306 264	1 438 629	
Finantstulud ja -kulud	-290 382	-403 406	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 882	1 035 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 882	1 035 223	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	306 264	1 438 629	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 305 362	1 043 898	6,7,8
Kokku korrigeerimised	1 305 362	1 043 898	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-133 011	75 640	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	30 842	-60 283	
Makstud intressid	-273 440	-503 998	
Kokku rahavood äritegevusest	1 236 017	1 993 886	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-94 238	-24 600	7,8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 765 907	-33 418	6
Laekunud intressid	3 294	60 814	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 856 851	2 796	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 135 300	0	22
Saadud laenude tagasimaksed	-1 589 938	-1 351 311	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-454 638	-1 351 311	
Kokku rahavood	-2 075 472	645 371	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 190 601	1 545 230	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 075 472	645 371	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	115 129	2 190 601	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	80 000	5 000 000	8 000	5 743 456	10 831 456
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	1 035 223	1 035 223
31.12.2009	80 000	5 000 000	8 000	6 778 679	11 866 679
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	15 882	15 882
31.12.2010	80 000	5 000 000	8 000	6 794 561	11 882 561

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnailu OÜ 2010.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hiisemad 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 arvutamisel 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 materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 20-25%

Muu inventar ja IT seadmed 20-25%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) 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 (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning 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 (cash generating unit). 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. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui

12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	115 129	2 190 601
Kokku raha	115 129	2 190 601

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	130 927	74 152	
Ostjatelt laekumata arved	140 227	74 152	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-9 300	0	
Muud nõuded	58 339	55	
Ettemaksed	26 589	8 693	5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	215 855	82 900	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	140 227	74 152
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-9 300	0
Kokku nõuded ostjate vastu	130 927	74 152
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-9 300	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-9 300	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	484
Käibemaks	24 014	0	24 423
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 014	0	24 907

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	12 923 397	19 365 290	32 288 687
Akumuleeritud kulum	-1 184 643	-1 257 432	-2 442 075
Jääkmaksumus	11 738 754	18 107 858	29 846 612
Ostud ja parendused	0	33 418	33 418
Amortisatsioonikulu	-258 468	-732 594	-991 062
31.12.2009			
Soetusmaksumus	12 923 397	19 398 708	32 322 105
Akumuleeritud kulum	-1 443 111	-1 990 026	-3 433 137
Jääkmaksumus	11 480 286	17 408 682	28 888 968
Ostud ja parendused	0	2 765 907	2 765 907
Amortisatsioonikulu	-258 469	-974 304	-1 232 773
31.12.2010			
Soetusmaksumus	12 923 397	22 164 615	35 088 012
Akumuleeritud kulum	-1 701 580	-2 964 330	-4 665 910
Jääkmaksumus	11 221 817	19 200 285	30 422 102

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 372 981	3 122 523
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 371 320	-1 300 095

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (vt. lisa 10).
Maa all kajastatakse hoonestusõigust.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	29 605	203 033	232 638
Akumuleeritud kulum	-2 690	-33 378	-36 068
Jääkmaksumus	26 915	169 655	196 570
Ostud ja parendused	24 600	0	24 600
Amortisatsioonikulu	-7 139	-41 637	-48 776
31.12.2009			
Soetusmaksumus	54 205	203 033	257 238
Akumuleeritud kulum	-9 829	-75 015	-84 844
Jääkmaksumus	44 376	128 018	172 394
Ostud ja parendused	55 000	39 238	94 238
Amortisatsioonikulu	-26 526	-45 724	-72 250
31.12.2010			
Soetusmaksumus	109 205	242 271	351 476
Akumuleeritud kulum	-36 355	-120 739	-157 094
Jääkmaksumus	72 850	121 532	194 382

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	20 300	20 300
Akumuleeritud kulum	-15 902	-15 902
Jääkmaksumus	4 398	4 398
Amortisatsioonikulu	-4 060	-4 060
31.12.2009		
Soetusmaksumus	20 300	20 300
Akumuleeritud kulum	-19 962	-19 962
Jääkmaksumus	338	338
Amortisatsioonikulu	-338	-338
31.12.2010		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	2 372 981	3 122 523
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	3 283 479	1 852 269
1-5 aasta jooksul	9 774 717	8 342 855
Üle 5 aasta	522 907	0

Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute renditulu(vt. lisa 14).

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	1 489 959	1 489 959	0		3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas	EUR	15.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	1 489 959	1 489 959	0				
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	16 133 577	0	16 133 577		3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas	EUR	15.10.2012
Pikaajaline laen emattevõttelt	1 053 760	0	1 053 760		7% aastas	EUR	31.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	17 187 337	0	17 187 337				
Laenukohustused kokku	18 677 296	1 489 959	17 187 337				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	1 493 319	1 493 319	0		3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas	EUR	15.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	1 493 319	1 493 319	0				
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	17 620 156	0	17 620 156		3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas	EUR	15.10.2012
Pikaajalised laenud kokku	17 620 156	0	17 620 156				
Laenukohustused kokku	19 113 475	1 493 319	17 620 156				

Linnailu OÜ ja AS SEB Pank vahel sõlmiti 02.02.2006.a laenuleping nr. 2006007575 summas 1 489 137 EUR. Laenu intressimäär on Euro 3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas. Laenu tagastamistähtaeg on 15.10.2012.a.

Pangalaenu tagatiseks on Tallinnas Sõpruse pst 151B asuvad korteriomandid, hüpoteegi summa 25 000 000 krooni ja E.L.L Kinnisvara AS garantii 7 000 000 krooni ulatuses.

2010.aastal võttis Linnailu OÜ laenu 1 135 300 krooni emattevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS täiendavateks kinnisvarainvesteeringuteks. Intressimäär on 7% aastas ja tagastamise tähtaeg on 31.12.2012. Laenu alusvaluutaks euro. Tasumata intressid lisatakse igakuiselt laenu põhiosa summale (vt. lisa 22).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	111 710	128 088	
Maksuvõlad	0	24 907	
Saadud ettemaksed	261 454	189 325	12
Intressivõlad	14 447	12 727	
Kokku võlad ja ettemaksed	387 611	355 047	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 0 krooni
(31.detsember 2009: 1 820 krooni), vt. lisa 21.

Lisa 12 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajalised ostjate ettemaksed		
Kokku saadud ettemaksed	261 454	189 325

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingutele üürnikelt laekunud tagatisraha, mille alusvaluuta on Eesti kroon ja mis tasaarveldatakse rendilepingu lõppemisel.

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	80 000	80 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 6 794 561 (31. detsember 2009: 6 778 679) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summa. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 367 703 krooni (31. detsembril 2009: 5 355 156 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 426 858 krooni (31. detsembril 2009: 1 423 523 krooni).		

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 259 712	3 991 562
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 259 712	3 991 562
Kokku müügitulu	3 259 712	3 991 562
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüriteenus	2 372 981	3 122 523
Kommunaalteenused	828 402	596 620
Muu müügitulu	58 329	272 419
Kokku müügitulu	3 259 712	3 991 562

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Ostetud kaubad ja teenused	1 194 184	1 022 700
Põhivara kulum	1 305 362	1 043 898
Kindlustus	9 017	11 968
Maamaks	40 599	40 599
Väikevahendid	18 910	27 514
Hoonestusõigustasu	135 337	135 337
Muud kulud	42 580	61 977
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 745 989	2 343 993

Lisa 16 Turustuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Reklaamikulud	23 395	0
Kokku turustuskulud	23 395	0

Lisa 17 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	180 000	180 000
Pangateenus	1 965	1 471
Õigusabi	9 604	2 884
Muud ostetud teenused	0	10 000
Muud kulud	21 190	12 288
Kokku üldhalduskulud	212 759	206 643

Lisa 18 Tööjõukulud

(kroonides)

2010. ja 2009. aastal ettevõtte töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS. Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Lisa 19 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	53 539	0
Muud	0	7
Kokku muud äritulud	53 539	7

Lisa 20 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	13 511	0
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	9 300	0
Muud	2 033	2 304
Kokku muud ärikulud	24 844	2 304

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	3 239	60 649
Intressikulud	-293 621	-464 055
Kokku finantstulud ja -kulud	-290 382	-403 406

Lisa 22 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	E.L.L. Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 053 760	1 820
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	180 000	0	180 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	254 400	4 320	0	0

Linnailu OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaeettevõtte ning emaeettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Linnailu emaeettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, millele seisuga 31.12.2010 kuulub Linnailu OÜ 100% osa. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Riverito kontserni

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2010.a nii nagu ka 2009.a moodustatud allahindluseid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2010.aastal võttis Linnailu OÜ laenu 1 135 300 krooni emaeettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS täiendavateks kinnisvarainvesteeringuteks. Intressimäär on 7% aastast ja tagastamise tähtaeg on 31.12.2012. Laenu alusvaluutaks Eesti kroon. Tasumata intressid lisatakse igakuiselt laenu põhiosa summale. 2010. aastal lisandusid laenule tasumata intressid summas 18 460 krooni.

Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Linnailu OÜ arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Lisa 24 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2010 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1 285 132 krooni võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2011. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Lisa 25 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- üürnike võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid;
- langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

•

Lisa 26 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	02.05.2011
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	02.05.2011
ALDO DAPON	Juhatuse liige	02.05.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Linnailu osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Linnailu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu

Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

2. mai 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	02.05.2011
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	02.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 778 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 882
Kokku	6 794 561

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3259712	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
E.L.L. Kinnisvara AS	10278893	Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, Eesti	80000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805400
Faks	+372 6805401
E-posti aadress	info@ellkinnisvara.ee