

29/063  
Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

18 -06- 2008

**OÜ Linnailu**

**MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**01.01.2007 – 31.12.2007**

|                   |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Aadress:          | Järvevana tee 9G<br>Tallinn, 11314<br>Eesti Vabariik                    |
| Äriregistri kood: | 10674550                                                                |
| Telefon:          | 372 6 805 400                                                           |
| Faks:             | 372 6 805 401                                                           |
| E-post:           | <u><a href="mailto:info@ellkinnisvara.ee">info@ellkinnisvara.ee</a></u> |
| Audiitor:         | PKF Estonia OÜ                                                          |

## Sisukord

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne .....                                                    | 3  |
| Ramatupidamise aastaaruanne .....                                       | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                                       | 4  |
| Kasumiaruanne .....                                                     | 5  |
| Bilanss .....                                                           | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                      | 7  |
| Rahavoogude aruanne.....                                                | 8  |
| Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid..... | 9  |
| Lisad .....                                                             | 11 |
| Lisa 1 Müügitulu .....                                                  | 11 |
| Lisa 2 Müüdud toodangu kulu.....                                        | 11 |
| Lisa 3 Üldhalduskulud.....                                              | 11 |
| Lisa 4 Finantstulud ja - kulud.....                                     | 11 |
| Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                         | 11 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud .....                                   | 12 |
| Lisa 7 Muu inventar .....                                               | 12 |
| Lisa 8 Immateriaalne põhivara.....                                      | 12 |
| Lisa 9 Võlakohustused ja panditud vara.....                             | 13 |
| Lisa 10 Maksuvõlad .....                                                | 13 |
| Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega .....                               | 13 |
| Lisa 12 Vaba omakapital.....                                            | 14 |

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Osanike nimekiri

## Tegevusaruanne

Ettevõtte on põhikirja järgi õigus tegutseda järgmistel tegevusaladel:

1. kinnisvara arendus, kinnisvara käsutamine, kasutamine ja valdamine;
2. investeerimisalaste ja kinnisvaraalaste teenuste osutamine ja konsultatsioon.

OÜ Linnailu lõpetas 2005.aastal Tallinnas Sõpruse puistee 151 A klassi bürooprojekti arenduse. Üüriobjektiks kavandatud hoones on kaasaegsete lahenduste, soodsa asukoha ning tasuta parkimisvõimaluse tõttu kõik pinnad täielikult välja renditud.

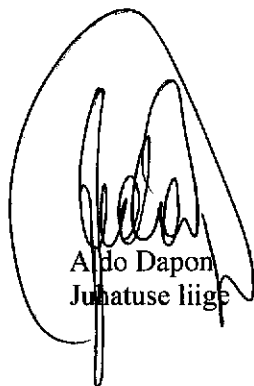
Bürooprojekti arenduse finantseerimiseks võetud laenude jääk oli aruandeaasta lõpu seisuga järgnev: SEB Eesti Ühispank AS-le 21 533 055 krooni.

Kuna OÜ Linnailu tegevus nn. *single purpose* ettevõtteks piirdus ja jääb ka edaspidi piirduma ainult ühe kinnisvaraobjektiga, siis firmal töötajad puudusid ning projekti arendamise ja üürnike otsimisega seotud küsimusi lahendasid juhatus ja emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

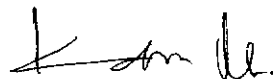
Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

2008. aasta tegevuskavaks on ökonoomse halduskorralduse tagamine, mille raames hoone uudsusest tingituna oluliste investeeringute tegemist ette näha pole.

18.veebbruar 2008



Aldo Dapon  
Juhatuse liige



Katrin Mühlis  
Juhatuse liige



Jaan Sild  
Juhatuse liige

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

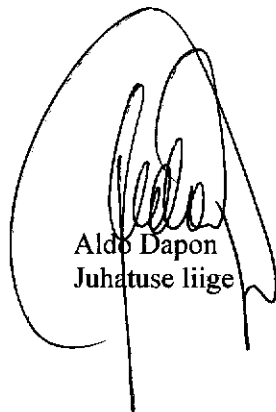
**01.01.2007 – 31.12.2007**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

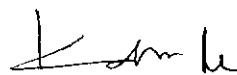
Linnailu OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Linnailu OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Linnailu OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Linnailu OÜ juhatus kinnitab, et Linnailu OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

18. veebruar 2008



Aldo Dapon  
Juhatuse liige



Katrin Mühl  
Juhatuse liige



Jaan Sild  
Juhatuse liige

**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                 | Lisa | 2007             | 2006             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Müügitulu                       | 1    | 5 420 087        | 5 240 351        |
| Müüdnud toodangu kulu           | 2    | 1 329 168        | 1 321 739        |
| <b>Brutokasum</b>               |      | <b>4 090 919</b> | <b>3 918 612</b> |
| Üldhalduskulud                  | 3    | 261 954          | 314 802          |
| Muud äritulud                   |      | 2 295            | 14 764           |
| Muud ärikulud                   |      | 82 270           | 0                |
| <b>Äri kasum</b>                |      | <b>3 748 990</b> | <b>3 618 574</b> |
| Finantstulud ja -kulud          | 4    | -1 101 170       | -1 234 034       |
| <b>Kasum majandustegevusest</b> |      | <b>2 647 820</b> | <b>2 384 540</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>  |      | <b>2 647 820</b> | <b>2 384 540</b> |

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 22.02.2008

Altkiri/signature.....  
PKF Estonia Tallinn

**Bilanss**  
(kroonides)

|                                    | Lisa | 31.12.2007        | 31.12.2006        |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                       |      |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                |      | 923 270           | 689 308           |
| Nõuded ostjate vastu               |      | 170 854           | 115 626           |
| Muud nõuded                        |      | 50 252            | 18 761            |
| Viitlaekumised                     |      | 1 200             | 1 918             |
| Ettemaksed                         |      | 1 605             | 1 517             |
| <b>Käibevara kokku</b>             |      | <b>1 147 181</b>  | <b>827 130</b>    |
|                                    |      |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | 5    | 6 939 092         | 6 976 005         |
| Kinnisvarainvesteeringud           | 6    | 25 739 747        | 26 293 309        |
| Materiaalne põhivara               | 7    | 139 988           | 0                 |
| Immateriaalne põhivara             | 8    | 8 458             | 12 518            |
| <b>Põhivara kokku</b>              |      | <b>32 827 285</b> | <b>33 281 832</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                 |      | <b>33 974 466</b> | <b>34 108 962</b> |

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**

**Lühiajalised kohustused**

|                                             |    |           |           |
|---------------------------------------------|----|-----------|-----------|
| Võlakohustused                              | 9  | 1 099 228 | 1 097 308 |
| Muud lühiajalised võlakohustused            | 11 | 0         | 1 820 000 |
| Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest |    | 260 031   | 260 031   |

|                                             |    |                   |                   |
|---------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Osajate ettemaksed kaupade ja teenuste eest |    | 200 931           | 200 931           |
| Võlad tarnijatele                           |    | 187 118           | 59 855            |
| Maksuvõlad                                  | 10 | 68 633            | 70 059            |
| Viitvõlad                                   |    | 49 039            | 37 405            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>        |    | <b>1 664 949</b>  | <b>3 345 558</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>              |    |                   |                   |
| Pikaajalised võlakohustused                 | 9  | 20 455 934        | 21 535 534        |
| Muud pikaajalised võlad                     | 9  | 2 814 104         | 2 836 211         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>        |    | <b>23 270 038</b> | <b>24 371 745</b> |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                     |    | <b>24 934 987</b> | <b>27 717 303</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                           |    |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses                    |    | 80 000            | 80 000            |
| Ülekurss                                    |    | 5 000 000         | 5 000 000         |
| Kohustuslik reservkapital                   |    | 8 000             | 8 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kahjum        |    | 1 303 659         | -1 080 881        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                 |    | 2 647 820         | 2 384 540         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                     |    | <b>9 039 479</b>  | <b>6 391 659</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>       |    | <b>33 974 466</b> | <b>34 108 962</b> |

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....22.02.2008.....

Allkiri/signature..........

PKF Estonia, Tallinn

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                            | Osakapital    | Ülekurss         | Reserv       | Jaotamata kasum<br>(-kahjum) | Kokku            |
|----------------------------|---------------|------------------|--------------|------------------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2005</b>    | <b>80 000</b> | <b>5 000 000</b> | <b>8 000</b> | <b>-1 080 881</b>            | <b>4 007 119</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum | -             | -                | -            | 2 384 540                    | 2 384 540        |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>    | <b>80 000</b> | <b>5 000 000</b> | <b>8 000</b> | <b>1 303 659</b>             | <b>6 391 659</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum | -             | -                | -            | 2 647 820                    | 2 647 820        |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>    | <b>80 000</b> | <b>5 000 000</b> | <b>8 000</b> | <b>3 951 479</b>             | <b>9 039 479</b> |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....22.02.2008

Allkiri/signature.....*[Signature]*

PKF Estonia, Tallinn

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       |      | 2007              | 2006              |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         | Lisa |                   |                   |
| Ärikasum                                              |      | 3 748 990         | 3 618 574         |
| Kinnisvarainvesteeringute kulum                       | 6    | 553 563           | 553 563           |
| Immateriaalse põhivara kulum                          | 8    | 4 060             | 4 060             |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |      | -36 618           | 106 642           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |      | 104 589           | -145 520          |
| Makstud intressid                                     |      | -1 105 878        | -1 220 559        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |      | <b>3 268 706</b>  | <b>2 916 760</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |      |                   |                   |
| Materiaalse põhivara soetus                           | 7    | -139 988          | 0                 |
| Saadud intressid                                      |      | 3 784             | 3 425             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |      | <b>-136 204</b>   | <b>3 425</b>      |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |      |                   |                   |
| Saadud laenud                                         |      | 0                 | 23 299 931        |
| Laenude tagasimaksed                                  |      | -2 898 540        | -26 262 570       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |      | <b>-2 898 540</b> | <b>-2 962 639</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |      | <b>233 962</b>    | <b>42 454</b>     |

Rahavoo kokku

233 962

-42 454

Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses

689 308

731 762

Raha ja rahaekvivalentide muutus

233 962

-42 454

Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus

923 270

689 308

Altkirjastatud identifiitseerimiseks  
initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....22.02.2008.....

Altkiri/signature..........

PKF Estonia, Tallinn

## **Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid**

### **Üldised alused**

Linnailu OÜ raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt).

Raamatupidamise aruanded on koostatud Eesti kroonides.

### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringud on hooned ja hoonestusõigus, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti

valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 50 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

### **Materiaalne põhivara**

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta ja mille soetusmaksumus on alates 10 000-st kroonist ühiku kohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise vara kohta peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| masinad ja seadmed | 5-6 aastat;   |
| muu inventar       | 2,5-5 aastat. |

### **Immateriaalne põhivara**

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Immateriaalne põhivara on arvuti tarkvara, kaubamärgid, patendid, litsentsid, kasutusõigused, kliendinimekirjad, kvoodid ja muud sarnased varad. Immateriaalne põhivara võetakse arvele, kui selle soetusmaksumus on alates 10 000-st kroonist ühiku kohta. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha

Alkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date..... 22.02.2008  
Allkirj/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn

arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.. Kulumit arvestatakse lineaarselt eeldatava kasuliku tööea jooksul, milleks on maksimaalselt 5 aastat.

### **Nõuded ostjate vastu**

Ostjatelt laekumata arved on näidatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga kliendi laekumata arveid hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäolised nõuded on kantud kulusse. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

### **Tulumaks**

Tulumaksuga maksustatakse välja makstud dividende maksumääraga 21/79 (2006: 22/78) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

### **Tulu**

Tulu kaupade müügist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu on näidatud tekkepõhiselt perioodil, mil see tekkis.

## Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks rahavoogude aruandes on raha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

## Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat ning läbi emaettevõtja olulist mõju omavaid omanikke;
  - emaettevõtja tütarettevõtjaid ehk õdeettevõtjaid;
  - juhatuse liikmeid ja tegevjuhtkonda;
  - olulist mõju omavate omanike ja juhtkonna lähedasi perekonnaliikmeid;
    - eespoolloetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtjaid.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 22.02.2008

Allkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn

## Lisad

### Lisa 1 Müügitulu

| Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes                                 | 2007             | 2006             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus<br>(68201) / Üüriteenus        | 4 711 473        | 4 600 305        |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus<br>(68201) / Kommunaalteenused | 708 614          | 640 046          |
| <b>Müügitulu kokku</b>                                                              | <b>5 420 087</b> | <b>5 240 351</b> |

Müügitulu on saadud Eestis.

### Lisa 2 Müüdud toodangu kulu

|                                   | 2007             | 2006             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ostetud kaubad ja teenused        | 675 132          | 537 480          |
| Kulum                             | 557 623          | 557 623          |
| Muud kulud                        | 96 413           | 226 636          |
| <b>Müüdud toodangu kulu kokku</b> | <b>1 329 168</b> | <b>1 321 739</b> |

### Lisa 3 Üldhalduskulud

|                 | 2007   | 2006   |
|-----------------|--------|--------|
| Pangateenused   | 1 425  | 41 623 |
| Vara kindlustus | 18 546 | 21 094 |

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Üldhaldusteenus             | 180 000        | 120 000        |
| Õigusabi                    | 12 038         | 25 768         |
| Muud kulud                  | 49 945         | 106 317        |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b> | <b>261 954</b> | <b>314 802</b> |

#### Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

|                                     | 2007              | 2006              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intressitulu                        | 16 343            | 17 784            |
| Intressikulu                        | -1 117 513        | -1 251 818        |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b> | <b>-1 101 170</b> | <b>-1 234 034</b> |

#### Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

|                                                     | 31.12.2007       | 31.12.2006       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Pikaajalised nõuded ostjatele                       | 0                | 50 252           |
| <b>Muud pikaajalised nõuded</b>                     |                  |                  |
| Tagasimüügikohustusega korterihoonestusõiguse saldo |                  |                  |
| aasta alguses                                       | 6 925 753        | 6 912 440        |
| Intressid                                           | 13 339           | 13 313           |
| <b>Muud pikaajalised nõuded kokku</b>               | <b>6 939 092</b> | <b>6 925 753</b> |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b>     | <b>6 939 092</b> | <b>6 976 005</b> |

Muu pikaajalise nõudena on näidatud soetatud korterihoonestusõigus, mille osas kehtib tagasimüügikohustus 31. märtsil 2014.aastal hinnaga 7 023 117 krooni.

Alk kirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only  
 Kuupäev/date..... 22.02.2008  
 Allkiri/signature.....  
 PKF Estonia, Tallinn

**Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud**

|                                       | <b>Hoonestusõigus</b> | <b>Ehitised</b>   | <b>Kokku</b>      |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>      | <b>15 830 436</b>     | <b>11 818 628</b> | <b>27 649 064</b> |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b>      | <b>15 830 436</b>     | <b>11 818 628</b> | <b>27 649 064</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b> | <b>843 875</b>        | <b>511 880</b>    | <b>1 355 755</b>  |
| <b>Arvestatud kulum 2007</b>          | <b>317 190</b>        | <b>236 373</b>    | <b>553 563</b>    |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b> | <b>1 161 065</b>      | <b>748 253</b>    | <b>1 909 318</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>        | <b>14 986 561</b>     | <b>11 306 748</b> | <b>26 293 309</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>        | <b>14 669 371</b>     | <b>11 070 375</b> | <b>25 739 746</b> |

|                                                   |             |             |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu:</b> | <b>2007</b> | <b>2006</b> |
|                                                   | 5 420 087   | 5 211 351   |

**Kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt kaasnevad kulud:**

|                 |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Kommunaalkulud  | 435 227 | 392 597 |
| Hoolduskulud    | 216 866 | 206 484 |
| Kindlustuskulud | 18 546  | 21 093  |
| Maamaks         | 16 241  | 16 241  |

|                                                      |                |                |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Maamaks                                              | 16 241         | 16 241         |
| Muud                                                 | 96 413         | 159 926        |
| <b>Kinnisvarainvesteeringu haldamise kulud kokku</b> | <b>783 293</b> | <b>796 341</b> |

#### Lisa 7 Muu inventar

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b> | <b>0</b>       |
| Soetamine 2007                   | 139 988        |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b> | <b>139 988</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>   | <b>139 988</b> |

2007 aastal soetati automaatne parkla tõkkepuu, mille maksumuseks on 139 988 krooni ja kasutusiga 5 aastat.

#### Lisa 8 Immateriaalne põhivara

|                                       | <b>Litsentsid</b> |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>      | <b>20 300</b>     |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b>      | <b>20 300</b>     |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b> | <b>7 782</b>      |
| Aruandeperioodi kulum                 | 4 060             |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b> | <b>11 842</b>     |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>        | <b>12 518</b>     |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>        | <b>8 458</b>      |

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 12.02.2008

Altkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

**Lisa 9 Võlakohustused ja panditud vara**

|                                                | <b>2007</b>       | <b>2006</b>       |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pangalaenud</b>                             |                   |                   |
| Laenu jääk aasta alguses                       | 22 611 594        | 13 274 234        |
| Saadud                                         | 0                 | 23 299 931        |
| Tasutud                                        | 1 078 539         | 13 962 571        |
| Laenu jääk aasta lõpus                         | <b>21 533 055</b> | <b>22 611 594</b> |
| sh lühiajaline osa                             | 1 077 121         | 1 076 060         |
| pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...10 aastat) | 20 455 934        | 21 535 534        |
| <b>Muud võlakohustused</b>                     | <b>2 836 211</b>  | <b>2 857 459</b>  |
| sh lühiajaline osa                             | 22 107            | 21 248            |
| pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...50 aastat) | 2 814 104         | 2 836 211         |
| <b>Lühiajalised võlakohustused kokku</b>       | <b>1 099 228</b>  | <b>1 097 308</b>  |
| <b>Pikaajalised võlakohustused kokku</b>       | <b>23 270 038</b> | <b>24 371 745</b> |

Linnailu OÜ ja Eesti Ühispanga AS 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, mille bilansiline väärtus on näidatud lisas 6 ja E.L.L Kinnisvara AS garantii ulatuses 7 000 000 krooni.

Muude võlakohustustena on näidatud diskonteeritud hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus.

#### Lisa 10 Maksuvõlad

|                         | 31.12.2007    | 31.12.2006    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Käibemaks               | 45 429        | 70 059        |
| Tulumaks                | 23 204        | 0             |
| <b>Maksuvõlad kokku</b> | <b>68 633</b> | <b>70 059</b> |

#### Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Linnailu OÜ emaettevõtja on E.L.L. Kinnisvara AS, millele seisuga 31.12.2005 kuulub Linnailu OÜ 100% osa. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Merko Grupp kontserni.

| Ostetud teenused     | Osapoole kirjeldus | 2007    | 2006    |
|----------------------|--------------------|---------|---------|
| E.L.L. Kinnisvara AS | osanik             | 180 000 | 123 675 |

#### Saldod seotud isikutega

##### Võlad tarnijatele

|                      |        |        |   |
|----------------------|--------|--------|---|
| E.L.L. Kinnisvara AS | osanik | 70 800 | 0 |
|----------------------|--------|--------|---|

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date..... 22.02.2008  
Altkiri/signature..... PKF Estonia, Tallinn

| <b>Laenu emaettevõtjalt</b> | <b>2007</b> | <b>2006</b>      |
|-----------------------------|-------------|------------------|
| Laenu jääk aasta alguses    | 1 820 000   | 14 120 000       |
| Saadud                      | 0           | 0                |
| Tasutud                     | 1 820 000   | 12 300 000       |
| Laenu jääk aasta lõpus      | <b>0</b>    | <b>1 820 000</b> |
| sh lühiajaline osa          | 0           | 1 820 000        |

## **Lisa 12 Vaba omakapital**

Juhul kui Linnailu OÜ otsustaks kogu vaba omakapitali välja maksta, jaotuks see dividendideks ja dividendide tulumaksuks järgmiselt:

|                                           | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kokku vaba omakapital                     | 3 951 479         | 1 303 659         |
| Võimalik dividendidena väljamakstav summa | 3 121 668         | 1 016 854         |
| Tulumaks                                  | 829 811           | 286 805           |

Alkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

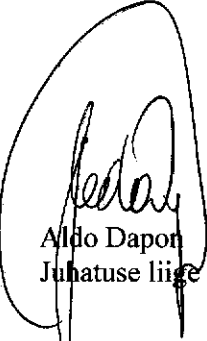
Kuupäev/date..... 22.02.2008

Allkiri/signature..... 

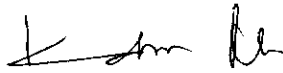
PKF Estonia, Tallinn

## Majandusaasta aruande allkirjad

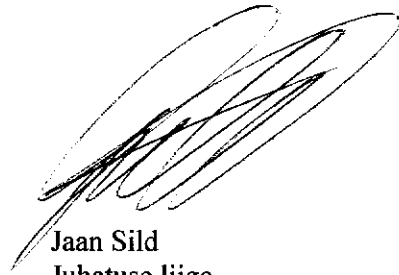
Linnailu OÜ 2007. majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku poolt .....02.06. 2008.a.  
ja allkirjastatud juhatuse liikmete poolt .....02.06. 2008.a.



Aldo Dapona  
Juhatuseliige



Katrin Mühl  
Juhatuseliige



Jaan Sild  
Juhatuseliige



## **SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**

### **OÜ Linnailu osanikele**

Oleme auditeerinud OÜ Linnailu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

### **Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas**

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

### **Audiitori kohustused**

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me vastame etikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et

eetikanoolete ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda 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.

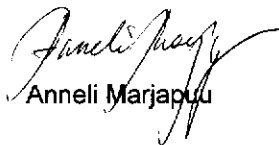
### Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Linnailu finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

22. veebruaril 2008, Tallinnas



Malle Rannik



Anneli Marjapuu

PKF Estonia OÜ

Tel +372 6671 703 | Faks +372 6671 704

E-mail [pkf@pkf.ee](mailto:pkf@pkf.ee) | [www.pkf.ee](http://www.pkf.ee)

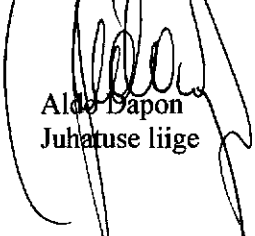
PKF Estonia OÜ | Mustamäe tee 44 | 10621 Tallinn | Eesti Vabariik

**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

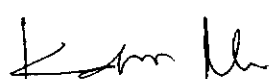
Linnailu OÜ juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Jaotamata kasumi jääk 31.12.2006 | 1 303 659 |
| 2007.aasta kasum                 | 2 647 820 |
| Jaotamata kasumi jääk 31.12.2007 | 3 951 479 |





Aldo Dapon  
Juhatuse liige



Katrin Mühls  
Juhatuse liige



Jaan Sild  
Juhatuse liige

02.06. 2008.a.