

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

l-12

Riina Iher

OÜ Linnailu

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2003

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2003

Registrikood 10674550

Järvevana tee 9G
11314 Tallinn

Telefon 6 805 400
Faks 6 805 401

Lisatud dokumendid:

1. Osanike nimikiri
2. Kasumi jaotamise ettepanek

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
ARVESTUSPÕHIMÕTTED	7
LISAD	9
Lisa 1 Müügitulu	9
Lisa 2 Ettemaksed	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	9
Lisa 4 Tagatiseta võlakohustused	9
Lisa 5 Muud pikaajalised võlad	9
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	10

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 ostis aruandeaasta lõpul ehitusjärgus büroohoone aadressil Sõpruse puistee 151 b ning alustas A klassi kuuluvatele büroopindadele üürnike otsimist. Büroode lõplikuks valmimiseks ning leitud üürnike soovidele vastava ruumiplaneeringu elluviimiseks vajalike sise- ja eritööde teostamine lõpetatakse orienteeruvalt 2004 aasta aprilliks. Hoone kaasaegsete lahenduste, soodsa asukoha ning tänases turusituatsioonis väga olulise tasuta parkimisvõimaluse tõttu oli aruandeaasta lõpu seisuga leitud potentsiaalsed üürnikud juba ca. 92%-le kogu üüritava pinnast ning ülejäänud kaks väiksemat vakantset pinda kavandatakse katta üürilepingutega 2004 aasta jooksul.

Bürooprojekti arenduskulude finantseerimine on lahendatud nii emaettevõtjalt E.L.L. Kinnisvara AS-lt kui Eesti Ühis pangast kaasatavate pikaajaliste laenude abil. Aruandeaasta lõpu seisuga oli OÜ Linnailu võlg E.L.L. Kinnisvara AS ees 28,4 miljonit krooni, mis suuremas osas refinantseeritakse 2004 aasta I kvartalis väljavõetava pangalaenuga.

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 emaettevõtja E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

2004. aasta peamiseks tegevusteks OÜ Linnailu jaoks on Sõpruse puistee 151 b bürookompleksi arendustööde lõpetamine, hetkel veel vabade pindade väljaüürimine ja efektiivse halduse sisseseadmine. Büroode pikaajaliste üürilepingute baasil tekkivat iga-aastast halduskulude järgset vaba rahavoogu orienteeruvas summas 4 miljonit krooni kasutatakse ettevõtte negatiivse omakapitali taastamiseks ning Eesti Ühis panga ja emaettevõtja E.L.L. Kinnisvara AS laenude teenindamiseks.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

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.


Jaak Vende
Juhatuselige
Almar Otter
Juhatuselige
Erkki Ääremaa
Juhatuselige

KASUMIARUANNE			
	lisa	2003	2002
Müügitulu	1	-	262 180
Müüdud toodangu kulu		-	316 074
Brutokasum (-kahjum)		-	-53 894
Üldhalduskulud		6 109	341 362
Muud äritulud		336	-
Muud ärikulud		-	2 165 302
Ärikasum (-kahjum)		-5 773	-2 560 558
Finantstulud ja -kulud		-40 617	-814 306
Kasum (kahjum) majandustegevusest		-46 390	-3 374 864
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		- 46 390	- 3 374 864

BILANSS			
	lisa	31.12.2003	31.12.2002
AKTIVA (VARAD)			
Raha ja pangakontod		151 523	594 345
Nõuded ostjate vastu		111 437	3 773 437
Viitlaekumised		4	213
Ettemaksed	2	3 552 395	-
Käibevara kokku		3 815 359	4 367 995
Lõpetamata ehitus	3	19 809 287	-
Põhivara kokku		19 809 287	-
AKTIA (VARAD) KOKKU		23 624 646	4 367 995
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	4	-	4 500 000
Muud lühiajalised võlad		7 859	-
Viitvõlad		-	16 500
Lühiajalised kohustused kokku		7 859	4 516 500
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	5	28 371 982	4 560 300
Pikaajalised kohustused kokku		28 371 982	4 560 300
KOHUSTUSED KOKKU		28 379 841	4 560 300
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-4 748 805	-1 373 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-46 390	-3 374 864
OMAKAPITAL KOKKU		-4 755 195	-4 708 805
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		23 624 646	4 367 995

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2001	40 000	-1 373 941	-1 333 941
Aruandeperioodi puhaskasum (kahjum)	-	-3 374 864	-3 374 864
Saldo 31.12.2002	40 000	-4 748 805	-4 708 805
Aruandeperioodi puhaskasum (kahjum)	-	-46 390	-46 390
Saldo 31.12.2003	40 000	-4 795 195	-4 795 195

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-5 773	-2 560 558
Põhivara kulum	-	332 574
Kahjum põhivara müügist	-	2 165 302
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	109 605	-3 737 896
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-	-68 162
Makstud intressid	-50 250	-881 769
Kokku rahavood äritegevusest	53 582	-4 750 509
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-19 809 287	-
Materiaalse põhivara müük	-	20 000 000
Antud laenud	-	-703 070
Antud laenude tagasimaksed	-	1 827 982
Saadud intressid	1 201	83 784
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 808 086	21 208 696
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	23 811 682	7 275 034
Laenude tagasimaksed	-4 500 000	-23 569 951
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	19 311 682	-16 294 917
Rahavood kokku	-442 822	163 270
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses	594 345	431 075
Raha ja rahaekvivalentide muutus	-442 822	163 270
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus	151 523	594 345

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldised alused

Linnailu OÜ raamatupidamise aastaaruanne 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 kinnisvaraobjektid, 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.

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

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutusiga on pikem, kui üks aasta ja mille maksumus ületab 10 000 krooni. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Parenduskulud on liidetud põhivara maksumusele. Kulumit on arvestatud lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast järgnevalt:

masinad ja seadmed 4 aastat;
muu inventar 4 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. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Tulumaks

Tulumaksuga maksustatakse välja makstud dividende makusmääraga 26/74 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.

Tulu

Tulu kaupade müügist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu on näidatud tekepõhiselt 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.

30-06-2004

LISAD

Lisa 1 Müügitulu

	2003	2002
Renditeenus Eestis	-	262 180

Lisa 2 Ettemaksed

	2003	2002
Käibemaks	3 552 395	-

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Ettemaksed
Soetusmaksumus 31.12.2002	-
Jääkmaksumus 31.12.2002	-
Soetamine	19 809 287
Soetusmaksumus 31.12.2003	19 809 287
Jääkmaksumus 31.12.2003	19 809 287

Lisa 4 Tagatiseta võlakohustused

	2003	2002
Laenu juriidilistelt isikutelt:		
Laenu jääk aasta alguses	4 500 000	1 600 000
Saadud	-	5 500 000
Tasutud	4 500 000	2 600 000
Laenu jääk aasta lõpus	-	4 500 000

Laenu intressimäär on 6% aastas.

Lisa 5 Muud pikaajalised võlad

	2003	2002
Laenud emaettevõtjalt E.L.L. Kinnisvara AS		
Laenu jääk aasta alguses	4 560 300	9 385 266
Saadud	23 811 682	1 775 034
Tasutud		6 600 000
Laenu jääk aasta lõpus	28 371 982	4 560 300

Keskmine intressimäär 5,7%. Laenu tagastamise lõpptähtaeg: 31.12.2006

30-06-2004

JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

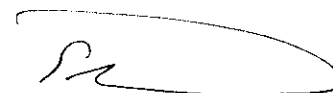
2003.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku poolt 07.04. 2004.a.



Jaak Vende
Juhatuseliige



Almar Otter
Juhatuseliige



Erkki Ääremaa
Juhatuseliige

07.04. 2004.a.

Linnailu OÜ
Majandusaasta aruanne 2003
Registriaakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Linnailu OÜ kahjum seisuga 31.12.2003 .a. 46 390 krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi(-kahjumi) arvele.



Jaak Vende
Juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Linnailu OÜ (reg.nr. 10674550) osanike nimikiri:

E.L.L. Kinnisvara AS reg.nr. 10278893 Järvevana tee 9G 11314 Tallinn	1 osa	osalus 100%
---	-------	-------------