

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Panorama City

registrikood: 10711771

tänavanimi: Pärnu mnt 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

faks: +372 6805401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 7 Laenukohustused	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 12 Turustuskulud	17
Lisa 13 Üldhalduskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	20

Tegevusaruanne

OÜ Panorama City (endise nimega OÜ Smuuli Kinnisvara) on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

OÜ-le Panorama City kuulub hoonestamata kinnistu asukohaga Tallinn Juhan Smuuli tee 1/Narva mnt 144/Vana-Kuuli tn 2. Kinnistu pindala on 114 340 m².

Eelnimetatud kinnistu ja selle lähiala detailplaneering kinnitati 2008. aastal. Detailplaneeringu järgi tohib kinnistule ehitada kuni 5 hoonet. Hooneteks võivad olla kuni 4-korruseline kaubanduskeskus ning 12- ja 14-korruselised büroohooned. 2011. aastal alustati ettevalmistust kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendamiseks, 2012. aastal jätkati ehitustegevuse ettevalmistusega eesmärgiga alustada keskuse ehitust 2013. aastal.

2012.a. alustati läbirääkimisi pankadega ja potentsiaalsete kaasosanikega arendustegevuse finantseerimiseks, vastavad lepingud plaanitakse vormistada 2013. aastal. Kuni kaasosanike kaasamiseni ja pangaga laenulepingu sõlmimiseni ehituse finantseerimiseks katab jooksva investeerimisvajaduse 100%-liselt emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS omavahenditest.

2012. aasta alguses võeti tööle 2 töötajat ja 2011. aastal ettevõttel töötajad puudusid, majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	629	35	2
Nõuded ja ettemaksed	58 981	25 510	3
Kokku käibevara	59 610	25 545	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	20 920 344	20 508 292	5
Immateriaalne põhivara	5 595	5 345	6
Kokku põhivara	20 925 939	20 513 637	
Kokku varad	20 985 549	20 539 182	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	17 706 766	19 173 495	7
Võlad ja ettemaksed	279 537	61 331	8
Kokku lühiajalised kohustused	17 986 303	19 234 826	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 865 942	1 323 991	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 865 942	1 323 991	
Kokku kohustused	22 852 245	20 558 817	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	125 267	125 267	
Muud reservid	15 016 209	14 816 209	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 963 667	-14 673 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 047 061	-290 665	
Kokku omakapital	-1 866 696	-19 635	
Kokku kohustused ja omakapital	20 985 549	20 539 182	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	7 764	7 467	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-57 646	-35 588	11
Brutokasum (-kahjum)	-49 882	-28 121	
Turustuskulud	-126 620	-32 121	12
Üldhalduskulud	-80 608	-15 630	13
Muud äritulud	721	0	15
Muud ärikulud	-793 890	0	16
Ärikasum (kahjum)	-1 050 279	-75 872	
Finantstulud ja -kulud	-996 782	-214 793	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 047 061	-290 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 047 061	-290 665	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 050 279	-75 872	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	793 312	0	5
Kokku korrigeerimised	793 312	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 470	-24 733	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	55 173	53 550	8
Makstud intressid	-796 667	-866 674	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 031 931	-913 729	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-250	-5 345	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 039 847	-118 168	5
Laekunud intressid	4	2	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 040 093	-123 511	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 539 346	1 036 092	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 466 728	0	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 072 618	1 036 092	
Kokku rahavood	594	-1 148	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35	1 183	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	594	-1 148	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	629	35	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	125 267	14 316 209	-14 673 002	-228 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-290 665	-290 665
Emiteeritud osakapital	0	0	500 000	0	500 000
31.12.2011	2 556	125 267	14 816 209	-14 963 667	-19 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 047 061	-2 047 061
Emiteeritud osakapital	0	0	200 000	0	200 000
31.12.2012	2 556	125 267	15 016 209	-17 010 728	-1 866 696

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Panorama City 2012. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase 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

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 maksetähtaegade mittekoostamine. 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 vähendamisena.

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 kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel 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.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad 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 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui 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. 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 640 eurot

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 vähendamisena

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 õiglasel 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 õiglasel 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.

Maksustamine

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 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 õiglates 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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada 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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	629	35
Kokku raha	629	35

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	369	369	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	369	369	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 364	58 364	0	0	4
Ettemaksed	248	248	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	248	248	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 981	58 981	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	813	813	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	813	813	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 254	24 254	0	0	4
Ettemaksed	443	443	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	443	443	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 510	25 510	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	28	0	0
Käibemaks	58 364	0	24 254	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 209	0	0
Sotsiaalmaks	0	3 449	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	58	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	320	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 364	5 064	24 254	0

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.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	19 193 402	473 408	19 666 810
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	19 193 402	473 408	19 666 810
Ostud ja parendused	0	841 482	841 482
31.12.2011			
Soetusmaksumus	19 193 402	1 314 890	20 508 292
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	19 193 402	1 314 890	20 508 292
Ostud ja parendused	3 488	1 201 876	1 205 364
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-793 312	-793 312
31.12.2012			
Soetusmaksumus	19 196 890	1 723 454	20 920 344
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	19 196 890	1 723 454	20 920 344

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 391	7 467
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 646	35 586

2006. aastal korraldatud avalikul kirjalikul enampakkumisel omandati J.Smuuli tee 11 kinnistu pakkumishinnaga 25,6 miljonit eurot. Soetushinnale lisandusid notaritasud, riigilõivud, hüpoteegi seadmise kulud ja laenulepingu tasu. Lisaks omandati kõrval asuv kinnistu J. Smuuli tee 7 soetusmaksumuses 1,2 miljonit eurot. Kinnistute ühendamisega on kinnistu aadressiks J.Smuuli tee 1/Narva mnt 144/Vana-Kuuli tn 2.

2008. aastal hinnati kinnistu väärtust alla summas 7,6 miljonit eurot tema kaetavale väärtusele.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 7).

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	2 195	3 150	5 345
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 195	3 150	5 345
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 195	3 150	5 345
Ostud ja parendused	250	0	250
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 445	3 150	5 595
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 445	3 150	5 595

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	17 706 766	17 706 766			2,95% + 6 kuu Euribor	euro	29.03.2013	
Lühiajalised laenud kokku	17 706 766	17 706 766						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	4 865 942	0	4 865 942		7% aastast	euro	31.12.2014	18
Pikaajalised laenud kokku	4 865 942	0	4 865 942					
Laenukohustused kokku	22 572 708	17 706 766	4 865 942					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	19 173 495	19 173 495			2,95% + 6 kuu Euribor	euro	29.12.2012	
Lühiajalised laenud kokku	19 173 495	19 173 495						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 323 991	0	1 323 991		7% aastast	euro	31.12.2013	18
Pikaajalised laenud kokku	1 323 991	0	1 323 991					
Laenukohustused kokku	20 497 486	19 173 495	1 323 991					

AS Swedbank investeerimislaen, laenusummas 19 173 494,56 EUR J. Smuuli tee 11 kinnistu ostu finantseerimiseks.

Laenu tagastamise tähtaeg on 29.03.2013.a. Intressimäär 6 kuu EURIBOR + intressimarginaal 2,95% aastast.

Laenu tagatis on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 22 688 635 eurot.

E.L.L. Kinnisvara AS käendab OÜ Panorama City kohustusi summas 2 876 024 eurot.

Emattevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale. Emattevõtte laenuintressi kulud on arvestatud 2012. aastal summas 202 605 eurot, (2011: 64 124 eurot, millest 50 077 eurot on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringutes ning 14 047 eurot on kasumiaruandes intressikuludes).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	265 590	265 590	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 058	4 058	0	0	
Maksuvõlad	5 064	5 064	0	0	4
Muud võlad	4 825	4 825	0	0	
Intressivõlad	4 825	4 825	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	279 537	279 537	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	54 021	54 021	0	0	
Muud võlad	7 310	7 310	0	0	
Intressivõlad	7 310	7 310	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	61 331	61 331	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi emattevõttele 95 835 eurot (2011: 52 097 eurot) ja konsolideerimisgrupi ettevõttele 5 430 eurot (2011: 240 eurot) vt. lisa 18.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2012 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot (31.12.2011: 2 556 eurot), mille eest on täielikult tasutud.

2012. aastal tegi emattevõtte täiendava sissemakse laenu arvelt vabatahtlikku reservi summas 200 tuhat eurot (2011: 500 tuhat eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 764	7 467
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 764	7 467
Kokku müügitulu	7 764	7 467
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	7 391	6 391
Muu müük	373	1 076
Kokku müügitulu	7 764	7 467

Üüritulul on saadud soetatud kinnistu osalisest üürimisest autoparklaks. Parkla rendilepingu tähtajaks on 31.03.2013.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tööjõukulud	0	561	14
Maamaks	54 798	32 879	
Kinnistute korrashoid	2 221	1 169	
Muud	627	979	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	57 646	35 588	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Transpordikulud	5 211	0	
Uurimis- ja arengukulud	44 622	32 121	
Lähetuskulud	4 501	0	
Koolituskulud	4 530	0	
Tööjõukulud	67 756	0	14
Kokku turustuskulud	126 620	32 121	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	7 016	0
Muud	7 133	3 389
Pangateenused	110	39
Juhtimisteenus	27 820	12 202
Õigusabi	38 529	0
Kokku üldhalduskulud	80 608	15 630

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	50 215	420
Sotsiaalmaksud	17 541	141
Kokku tööjõukulud	67 756	561
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	0

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	721	0
Kokku muud äritulud	721	0

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	793 312	0	5
Muud	578	0	
Kokku muud ärikulud	793 890	0	

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	4	1
Muud intressitulud	4	1
Intressikulud	-996 786	-214 794
Intressikulu laenule	-996 786	-214 794
Kokku finantstulud ja -kulud	-996 782	-214 793

Intressikulu laenule sisaldab emaettevõtetelt saadud laenu intressikulud 202 605 eurot (2011: 64 124 eurot).

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	E.L.L Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 961 777	1 376 088
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 430	240

2012	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	496 954	3 539 346
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 625	0
2011	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	134 196	1 036 092
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 300	0

OÜ Panorama City (endise nimega OÜ Smuuli Kinnisvara) aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Kohustusena emaettevõttele on saadud laen emaettevõttelt. Laenu keskmine intressimäär on 7%, tagastamistähtaeg 31.12.2014.a. ning alusvaluuta on euro. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale.

2012. aastal on laenule lisatud intressid summas 202 605 eurot (2011: 64 124 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012.a nii nagu ka 2011.a moodustatud allahindluseid.

2012. aastal kanti omanikulaenu arvelt vabatahtlikku reservi 200 tuhat eurot (2011: 500 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2012 on ettevõtte omakapital –1,87 miljonit eurot ja lühiajalised kohustused ületavad ettevõtte käibevarasid 17,9 miljoni euro võrra. OÜ Panorama City 2012.a raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ja käibekapital ettevõttele majandusraskusi.

Emaettevõttega on sõlmitud laenuleping limiidiga 25 miljonit eurot, mis on ettevõtte juhtkonna hinnangul piisav katmaks kõik lühiajalised kohustused 2013. aastal. OÜ Panorama City pangalaen tagastati täies ulatuses märtsi lõpus 2013.a., rahalised vahendid tagasimakseks andis emaettevõtte.

Panorama City ehitustegevusega alustamise puhul on 2013. aasta maksimaalne investeerimisvajadus kokku kuni 3,8 miljonit eurot. Investeerimisvajaduse katab 100%-liselt emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Omakapital viiakse Äriseadustiku nõuetega vastavusse suurendades omakapitali muid reserve emaettevõtte poolt antud laenu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2013

OÜ Panorama City (registrikood: 10711771) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	10.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Panorama City osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Panorama City (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning 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 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 kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital ja omakapital on seisuga 31. detsember 2012 negatiivsed. Juhtkond on raamatupidamise aastaaruande lisas 19 avalikustanud oma tegevusplaani käibekapitali puudujäägi katmiseks ja omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu

Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

10. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Panorama City (registrikood: 10711771) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	10.06.2013
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	10.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 963 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 047 061
Kokku	-17 010 728
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 010 728
Kokku	-17 010 728

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7764	100.00%	Jah

Sidevahendid

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