

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Smuuli Kinnisvara

registrikood: 10711771

tänavanimi, Pärnu mnt 141
maja number:

linn: Tallinn

postisihthumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6805 400

faks: +372 6805 401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.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	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	18
Lisa 19 Majanduskriisi mõjud	18

Tegevusaruanne

OÜ Smuuli Kinnisvara on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

OÜ Smuuli Kinnisvara omandas 2006.aastal Tallinna Linnavalitsuse poolt korraldatud avalikul kirjalikul enampakkumisel J. Smuuli tee 11 kinnistu pindalaga 11,1 hektarit pakkumishinnaga 401,0 miljonit krooni. Lisaks omandati hiljem kõrval asuv kinnistu J. Smuuli tee 7. Kahe kinnistu kogupindala on 11,3 hektarit.

Kinnistu ost finantseeriti 300 000 000 krooni ulatuses Swedbank investeerimislaenuga, mille tähtaeg on detsember 2012, ning ülejäänud ulatuses emaettevõtte laenuga.

Kinnistute soetamise eesmärgiks on kaubanduskeskuse ja büroohoone arendus antud piirkonnas. Kinnistule ja selle lähiala detailplaneering kinnitati 2008. aastal. Detailplaneeringu alusel liideti kaks kinnistut ning määrati ehitusluba kuni 5 hoone rajamiseks. Rajatavateks hooneteks võivad olla kuni 4-korruselise kaubanduskeskus ning 12- ja 14-korruselised büroohooned.

Omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainuosanik 02.mail 2011.a. suurendada vabatahtlikku reservi omanikulaenu arvelt.

2010. aastal ja 2009. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 509	26 530	2
Nõuded ja ettemaksed	12 170	14 811	3
Kokku käibevara	30 679	41 341	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	307 718 707	307 718 707	5
Kokku põhivara	307 718 707	307 718 707	
Kokku varad	307 749 386	307 760 048	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 370	173 737	8
Kokku lühiajalised kohustused	7 370	173 737	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	311 324 618	518 290 093	7
Kokku pikaajalised kohustused	311 324 618	518 290 093	
Kokku kohustused	311 331 988	518 463 830	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Ülekurss	1 960 000	1 960 000	
Muud reservid	224 000 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-212 703 782	-192 441 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 878 820	-20 262 275	
Kokku omakapital	-3 582 602	-210 703 782	
Kokku kohustused ja omakapital	307 749 386	307 760 048	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	108 721	100 848	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-533 875	-601 353	11
Brutokasum (-kahjum)	-425 154	-500 505	
Üldhalduskulud	-47 175	-37 862	12
Muud ärikulud	-414	-102	14
Äriksam (-kahjum)	-472 743	-538 469	
Finantstulud ja -kulud	-16 406 077	-19 723 806	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 878 820	-20 262 275	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 878 820	-20 262 275	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-472 743	-538 469
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 645	81 551
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-166 367	164 845
Makstud intressid	-12 063 442	-12 563 926
Kokku rahavood äritegevusest	-12 699 907	-12 855 999
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-593 512
Laekunud intressid	29	53
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29	-593 459
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	12 741 857	13 463 881
Saadud laenude tagasimaksed	-50 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 691 857	13 463 881
Kokku rahavood	-8 021	14 423
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 530	12 107
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 021	14 423
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 509	26 530

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	1 960 000	0	-192 441 507	-190 441 507
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-20 262 275	-20 262 275
31.12.2009	40 000	1 960 000	0	-212 703 782	-210 703 782
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-16 878 820	-16 878 820
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	224 000 000	0	224 000 000
31.12.2010	40 000	1 960 000	224 000 000	-229 582 602	-3 582 602

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Smuuli Kinnisvara 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 valuutat 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 valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks

eesti panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. 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 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 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 tööeast. 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 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 (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 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 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 õiglasel 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.

Lisainformatsioon

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	18 509	26 530
Kokku raha	18 509	26 530

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 154	10 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	4 799	4
Muud nõuded	17	12	
Intressinõuded	17	12	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	12 171	14 811	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	642	4 799	0
Maamaks	0	0	0	173 040
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	642	4 799	173 040

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	300 000 000	0	300 000 000
Jääkmaksumus	300 000 000	0	300 000 000
Ostud ja parendused	311 480	0	311 480
Ümberklassifitseerimised	0	7 407 227	7 407 227
31.12.2009			
Soetusmaksumus	300 311 480	7 407 227	307 718 707
Jääkmaksumus	300 311 480	7 407 227	307 718 707
31.12.2010			
Soetusmaksumus	300 311 480	7 407 227	307 718 707
Jääkmaksumus	300 311 480	7 407 227	307 718 707

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 000	100 848
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	533 875	601 353

OÜ Smuuli Kinnisvara omandas 2006.aastal korraldatud avalikul kirjalikul enampakkumisel J.Smuuli tee 11 kinnistu pakkumishinnaga 400,1 miljonit krooni. Soetushinnale lisandusid notaritasud, riigilõivud, hüpoteegi seadmise kulud ja laenulepingu tasu. Lisaks omandati kõrval asuv kinnistu J. Smuuli tee 7.

Ümberhindluse tagajärjel kinnistute bilansilise väärtuse vähenemisel tekkinud vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas 118 542 571 krooni on kajastatud 2008.a kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumina, analoogiliselt kahjumile vara väärtuse langusest.

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

Alates 2009 a. on lõpetamata ehitus ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 6).

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	282 032	282 032	282 032
Kapitaliseeritud laenukulutused	7 125 195	7 125 195	7 125 195
Ümberklassifitseerimised	-7 407 227	-7 407 227	-7 407 227
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-7 407 227	-7 407 227	-7 407 227
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	

Põhivara soetusmaksumuses on 2009.aastal kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 3 740 248 krooni ja emaettevõtte poolt antud laenu intressid summas 3 384 947 krooni.

Alates 2009 a. on lõpetamata ehitus ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 5).

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikajaline pangalaen	300 000 000		300 000 000		2,95% + 6 kuu Euribor	EUR	29.12.2012
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	11 324 618		11 324 618		7%	EEK	31.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	311 324 618		311 324 618				
Laenukohustused kokku	311 324 618		311 324 618				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikajaline pangalaen	300 000 000		300 000 000		2,95% + 6 kuu Euribor	EUR	29.12.2012
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	218 290 093		218 290 093		7%	EEK	31.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	518 290 093		518 290 093				
Laenukohustused kokku	518 290 093		518 290 093				

AS Swedbank investeerimislaen, laenusummaks 19 173 494,56 EUR e. 300 000 000 krooni J. Smuuli tee 11 kinnistu ostu finantseerimiseks.

Laenu tagastamise tähtaeg on 29.12.2012.a. Intressimäär 6 kuu EURIBOR + intressimarginaal 2,95% aastas.

Laenu tagatis: hüpoteek kinnistule Smuuli tee 11 hüpoteegisummas 345 000 000 EEK

hüpoteek kinnistule Smuuli tee 7 hüpoteegisummas 10 000 000 EEK

E.L.L. Kinnisvara AS antud garantii summas 45 000 000 EEK

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu keskmine intressimäär on 7%, tagastamistähtaeg 31.12.2013.a. ning alusvaluuta on Eesti kroon. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale. Emaettevõtte laenuintressi kulud on arvestatud 2010. aastal summas 4 342 669 krooni (2009: 14 285 666 krooni, millest 3 384 948 krooni on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringutes ning 10 900 718 krooni on kasumiaruandes intressikuludes), vt. lisa 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 728	697	
Maksuvõlad	642	173 040	4
Kokku võlad ja ettemaksed	7 370	173 737	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2010 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud. Omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainuosanik 05.aprillil 2010.a. muuta ettevõtte põhikirja luues omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi ning teha vabatahtlikku reservi sissemakse omanikulaenu arvelt summas 224 miljonit Eesti krooni.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 721	100 848
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	108 721	100 848
Kokku müügitulu	108 721	100 848
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüriteenus	100 000	100 848
Muu müük	8 721	0
Kokku müügitulu	108 721	100 848

Üüritulu on saadud soetatud kinnistu osalisest üürimisest autoparklaks. Parkla rendilepingu tähtajaks on 31.12.2012. Kõik müük toimub Eestis.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Maamaks	514 530	514 530
Kinnistute korrashoid	3 575	36 823
Lepingute sõlmimise tasu	0	50 000
Muud	15 770	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	533 875	601 353

Lisa 12 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Elektrienergia	44 906	7 099
Pangateenused	417	763
Audiitorteenus	0	30 000
Muud kulud	1 852	0
Kokku üldhalduskulud	47 175	37 862

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

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

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud ärikulud	-414	-102
Kokku muud ärikulud	-414	-102

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	34	50
Intressikulud	-16 406 111	-19 721 682
Intressikulu laenuvõlalt	-16 406 111	-19 721 682
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-2 174
Kokku finantstulud ja -kulud	-16 406 077	-19 723 806

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	E.L.L Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	11 324 618	218 290 093

OÜ Smuuli Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Kohustusena emaettevõttele on saadud laen emaettevõttelt. Laenu keskmine intressimäär on 7%, tagastamistähtaeg 31.12.2013.a. ning alusvaluuta on Eesti kroon. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale. 2010. aastal on laenule lisatud intressid summas

4 342 669 krooni (2009: 14 285 666 krooni, millest 3 384 948 krooni on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringutesse ja 10 900 718 krooni on kasumiaruandes intressikuludes).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2010.a nii nagu ka 2009.a moodustatud allahindluseid, kuid omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainuosanik 05.aprillil 2010.a. muuta ettevõtte põhikirja luues omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi ning teha vabatahtlikku reservi sissemakse omanikulaenu arvelt summas 224 miljonit krooni.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

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

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2010 on ettevõtte omakapital –3 582 602 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, otsustas ainuosanik 02. mail 2011.a. suurendada vabatahtlikku reservi emaettevõtte laenude tasaarveldamisega summas 350 tuhat eurot (5 476 310 krooni).

Emaettevõttega sõlmitud 13.06.2006 laenulepingu alusel suurendati laenu limiiti on 1,3 miljonit eurot (20 miljonit krooni), mis on ettevõtte juhtkonna hinnangul piisav katmaks kõik lühiajalised kohustused ja laenuintressid 2011. aastal.

Lisa 19 Majanduskriisi mõjud

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

- OÜ-l Smuuli Kinnisvara ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib OÜ-l Smuuli Kinnisvara tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- langenud nõudluse tõttu võib OÜ Smuuli Kinnisvara varade väärtus langeda;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju OÜ Smuuli Kinnisvara tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada OÜ Smuuli Kinnisvara jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Smuuli Kinnisvara (registrikood: 10711771) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALDO DAPON	Juhatuse liige	21.06.2011
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	21.06.2011
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	21.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Smuuli Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Smuuli Kinnisvara (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 arvnaõtjate 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

22. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Smuuli Kinnisvara (registrikood: 10711771) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	22.06.2011
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	22.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-212 703 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 878 820
Kokku	-229 582 602
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-229 582 602
Kokku	-229 582 602
Kanda aruandeperioodi kahjum tulevaste perioodide kahjumi arvele.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108721	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	40000 EEK

Sidevahendid

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