

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : OÜ Smuuli Kinnisvara

registrikood: 10711771

tänav a nimi: Pärnu mnt 141

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6805 400

faks: +372 6805 401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tööjõukulud	12
Lisa 3 Müügitulu	13
Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 5 Üldhalduskulud	13
Lisa 6 Muud ärikulud	14
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Laenukohustused	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Lisa 15 Osakapital	19
Lisa 16 Majanduskriisi mõjud	19
Lisa 17 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	19

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 emattevõtte 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.

Bilansipäeva seisuga ei vasta ettevõtte omakapital äriseadustiku nõuetele. Omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainsusosanik 05.aprillil 2010.a. muuta ettevõtte põhikirja luues omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi ning teha vabatahtlikku reservi sissemakse omanikulaenu arvelt.

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

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

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 19 toodud OÜ Smuuli Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Smuuli Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Smuuli Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	100 848	101 695	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-601 353	-533 385	4
Brutokasum (-kahjum)	-500 505	-431 690	
Üldhalduskulud	-37 862	-7 416	5
Muud ärikulud	-102	-191 831 826	6
Äri kasum (-kahjum)	-538 469	-192 270 932	
Finantstulud ja -kulud	-19 723 806	90	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 262 275	-192 270 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 262 275	-192 270 842	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	26 530	12 107	
Nõuded ja ettemaksed	14 811	96 365	7
Kokku käibevara	41 341	108 472	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	307 718 707	300 000 000	9
Kokku põhivara	307 718 707	300 000 000	
Kokku varad	307 760 048	300 108 472	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	300 000 000	12
Võlad ja ettemaksed	173 737	8 893	11
Kokku lühiajalised kohustused	173 737	300 008 893	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	518 290 093	190 541 086	12,14
Kokku pikaajalised kohustused	518 290 093	190 541 086	
Kokku kohustused	518 463 830	490 549 979	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	15
Ülekurss	1 960 000	1 960 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-192 441 507	-170 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 262 275	-192 270 842	
Kokku omakapital	-210 703 782	-190 441 507	
Kokku kohustused ja omakapital	307 760 048	300 108 472	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		-210 665	-170 665
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-192 270 842	-192 270 842
Emiteeritud osakapital	40 000	1 960 000		2 000 000
Muud muutused omakapitalis	-40 000		40 000	0
31.12.2008	40 000	1 960 000	-192 441 507	-190 441 507
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-20 262 275	-20 262 275
31.12.2009	40 000	1 960 000	-212 703 782	-210 703 782

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-538 469	-192 270 932	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	191 829 826	9,10
Kokku korrigeerimised		191 829 826	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	81 551	112 567	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	164 845	-38 307	
Makstud intressid	-12 563 926	-20 423 905	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 855 999	-20 790 751	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-593 512	-821 105	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-96 374	9
Laekunud intressid	53	102	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-593 459	-917 377	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13 463 881	21 892 335	14
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 200 000	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 000 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 463 881	21 692 335	
Kokku rahavood	14 423	-15 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 107	27 900	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 423	-15 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 530	12 107	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Smuuli Kinnisvara 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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

Ettevõtteel 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 ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga 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 objektile 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 õiglasest 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 õiglasest 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 õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule 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 Tööjõukulud

(kroonides)

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

Lisa 3 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	100 848	101 695
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	100 848	101 695
Kokku müügitulu	100 848	101 695
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüriteenus	100 848	101 695
Kokku müügitulu	100 848	101 695

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

Lisa 4 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008
Maamaks	514 530	510 012
Väikevahendid	0	1 325
Kinnistute korrashoid	36 823	22 048
Lepingute sõlmimise tasu	50 000	0
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	601 353	533 385

Lisa 5 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Elektrienergia	7 099	6 952
Pangateenused	763	133
Audiitorteenus	30 000	0
Muud kulud	0	331
Kokku üldhalduskulud	37 862	7 416

Lisa 6 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-118 542 571
Põhivara allahindlus	0	-73 287 255
Muud ärikulud	-102	-2 000
Kokku muud ärikulud	-102	-191 831 826

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 000	10 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 799	86 350	8
Intressinõuded	12	15	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	14 811	96 365	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	4 799	0	86 350
Maamaks	0	173 040	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 799	173 040	86 350

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	418 446 197	0	418 446 197
Jääkmaksumus	418 446 197	0	418 446 197
Ostud ja parendused	96 374	0	96 374
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-118 542 571	0	-118 542 571
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		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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 848	101 695
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	601 353	533 385

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 12).

Alates 2009 a. on lõpetamata ehitus ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 10).

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
	Lõpetamata projektid		
31.12.2007			
Soetusmaksumus	39 939 888	39 939 888	39 939 888
Jääkmaksumus	39 939 888	39 939 888	39 939 888
Ostud ja parendused	821 105	821 105	821 105
Kapitaliseeritud laenukulutused	32 526 262	32 526 262	32 526 262
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-73 287 255	-73 287 255	-73 287 255
31.12.2008			
Soetusmaksumus	0		0
Jääkmaksumus	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

Põhivara soetusmaksumuses on 2009.aastal kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 3 740 248 krooni (2008: 20 423 905 krooni) ja emaaetevõtte poolt antud laenu intressid summas 3 384 947 krooni (2008: 12 102 357 krooni).

Alates 2009 a. on lõpetamata ehitus ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 9).

Ümberhindluse tagajärjel lõpetamata ehituse bilansilise väärtuse vähenemisel tekkinud vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas 73 287 255 krooni on kajastatud 2008.a kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumina, analoogiliselt kahjumile vara väärtuse langusest.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	697	8 893	
Maksuvõlad	173 040	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	173 737	8 893	

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikajaline pangalaen	300 000 000		300 000 000		
Pikaajalised laenud emattevõttelt	218 290 093		218 290 093		14
Pikaajalised laenud kokku	518 290 093		518 290 093		
Laenukohustused kokku	518 290 093		518 290 093		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline pangalaen	300 000 000	300 000 000			
Lühiajalised laenud kokku	300 000 000	300 000 000			
Laenukohustused kokku	300 000 000	300 000 000			

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

Emattevõttelt 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. Emattevõtte laenuintresse on arvestatud 2009 aastal summas

14 285 666 krooni, millest 3 384 948 krooni on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringutes ning 10 900 718 krooni on kasumiaruandes intressikuludes(lisa 14).

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

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 14 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	218 290 093	190 541 086

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	10 900 718	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	0	0	120 282

OÜ Smuuli Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Smuuli Kinnisvara emaeettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, millele seisuga 31.12.2009 kuulub

OÜ Smuuli Kinnisvara 100% osa. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Riverito kontserni.

Kohustusena emaeettevõttele on saadud laen emaeettevõttelt. 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. 2009a. on laenule lisatud intressid summas

14 285 666 krooni (2008: 12 102 357 krooni), millest 3 384 948 krooni on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringutes ja 10 900 718 krooni on kasumiaruandes intressikuludes (lisa 12).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009.a nii nagu ka 2008.a moodustatud allahindluseid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 15 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2009 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.		
2008 a. tühistati ainoosaniku otsusega 1 osa nimiväärtusega 40 000 krooni ning samaaegselt emiteeriti 1 uus 40 000 kroonise nimiväärtusega osa ülekursiga 1 960 000 krooni. Osade eest tasuti rahas.		

Lisa 16 Majanduskriisi mõjud

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

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

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

Lisa 17 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2009 on ettevõtte omakapital -210 703 782 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 05.04.2010.a. emaettevõtte poolt moodustades põhikirja muutuste tulemusel vabatahtliku reservi summas 224 000 000 krooni. Vabatahtlik reservi kantav summa tasaarvestatakse emaettevõttelt saadud laenuga.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Smuuli Kinnisvara (registrikood: 10711771) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALDO DAPON	Juhatuse liige	14.06.2010
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	14.06.2010
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	14.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Smuuli Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Smuuli Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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 kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

Märten Padu
Vandeaudiitor

14. juuni 2010

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Smuuli Kinnisvara (registrikood: 10711771) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	14.06.2010
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	14.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-192 441 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 262 275
Kokku	-212 703 782

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	100848	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
E-posti aadress	info@ellkinnisvara.ee
Faks	+372 6805401
Telefon	+372 6805400