

02-07-2007

13 Liana Kaar
.....

OÜ Smuuli Kinnisvara

Majandusaasta aruanne
Aruandeaasta algus: 01.01.2006
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2006

Äriregistrikood: 10711771
Aadress: Järvevana tee 9G
11314 Tallinn

Põhitegevusala: kinnisvara arendus

Telefon: +372 680 5400
Faks: +372 680 5401

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	7
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid	8
LISAD	9
Lisa 1 Müügitulu	9
Lisa 2 Finantstulud ja -kulud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	9
Lisa 4 Pangalaenud	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Majandusaasta aruande allkirjad	11

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

K. M. K.

Tegevusaruanne

OÜ Smuuli Kinnisvara on seisuga 31.12.2006 E.L.L. Kinnisvara AS tütaretevõtte (100%).

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

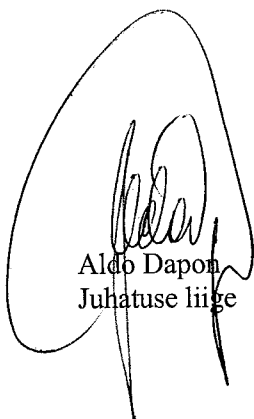
OÜ Smuuli Kinnisvara omandas 2006.aastal Tallinna Linnavalitsuse poolt korraldatud avalikul kirjalikul enampakkumisel J.Smuuli tee 11 kinnistu pindalaga 110 920 m² pakkumishinnaga 401,0 miljonit krooni. Lisaks omandati kõrval asuv kinnistu J. Smuuli tee 7.

Kinnistute soetamise eesmärgiks on kaubanduskeskuse ja büroohoone arendus antud piirkonnas.

Ettevõttel töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

30.03.2007



Aldo Dapon
Juhatuses liige



Katrin Mühl
Juhatuses liige



Tiit Roben
Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2006 – 31.12.2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

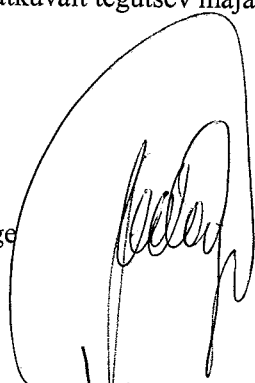
OÜ Smuuli Kinnisvara juhatus kinnitab raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, 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 majandusüksus.

Aldo Dapon

juhatuse liige



30.03.2007

Katrin Mühlis

juhatuse liige



30.03.2007

Tiit Roben

juhatuse liige



30.03.2007

Kasumiaruanne

(kroonides)

	lisa	2006
Müügitulu	1	50 847
Brutokasum		50 847
Üldhalduskulud		201
Ärikasum		50 646
Finantstulud ja -kulud	3	-151 893
Kasum(-kahjum) majandustegevusest		-101 247
Puhaskasum(-kahjum)		-101 247



Bilanss

(kroonides)

	lisa	31.12.2006	31.12.2005
VARA			
Raha ja pangakontod		15 300	40 000
Nõuded ostjate vastu		10 000	-
Viitlaekumised		54	-
Maksude ettemaksed	2	51 223	-
 Materiaalne põhivara	 3	 429 872 544	 -
VARA KOKKU		429 949 121	40 000
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad emettevõttele	5	3 519 342	-
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtetele	5	47 200	-
Lühiajalised kohustused kokku		3 566 542	-
 Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenuvõlad emettevõttele	5	126 443 826	-
Pikaajalised pangalaenuvõlad	4	300 000 000	-
Pikaajalised kohustused kokku		426 443 826	-
 KOHUSTUSED KOKKU		430 010 368	-
 OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Aruandeaasta kasum(-kahjum)		-101 247	-
OMAKAPITAL KOKKU		-61 247	40 000
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		429 949 121	40 000

K. Smuuli

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osade arv	Osa- kapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2004	1	40 000	-	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)		-	-	-
Saldo 31.12.2005	1	40 000	-	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)		-	-101 247	-101 247
Saldo 31.12.2006	1	40 000	-101 247	-61 247

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		50 646
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-61 223
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemakste muutus		47 200
Makstud intressid		-7 482 260
Kokku rahavood äritegevusest		369 098
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	3	-418 972 202
Saadud intressid		1 430
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-418 970 772
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4,5	726 613 826
Laenude tagasimaksed	5	-300 170 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		426 443 826
Rahavood kokku		27 417
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses		40 000
Raha ja rahaekvivalentide muutus		27 417
Valuutakursi muutuse mõju		-52 117
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus		15 300

Kann

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Üldised alused

OÜ Smuuli Kinnisvara raamatupidamise aastaruanne on koostatud vastavuses Eestis raamatupidamist reglementeerivate õigusaktidega. Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aastaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

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

Raamatupidamise aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele vara, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Vara, mille soetusmaksumus ei ületa eelnimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast järgnevalt:

ehitised 50 aastat;
rajatised 5 aastat;
masinad ja seadmed 4 aastat;
muu inventar 4 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud rahavoogude aruandes ülilikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel, kergesti realiseeritavad väärtpaperid nagu rahaturufondide osakud, ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavaid omanikke;
 - samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
 - juhatuse liikmeid ja tegevjuhtkonda;
 - olulist mõju omavate omanike ja juhtkonna lähedasi perekonnaliikmeid;
- eespoolloetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Olulise mõju olemasole eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

K. K. K.

LISAD

Lisa 1 Müügitulu

2006

Renditulu 50 847

Renditulu on saadud soetatud kinnistu osalisest rentimisest autoparklaks.
Rendilepingu tähtajaks on 31.03.2007

Lisa 2 Finantstulud ja -kulud

2006

Intressitulu 1 484

Intressikulu 101 260

Kahjum valuutakursi muutustest 52 117

Finantstulud ja -kulud kokku -151 893

Lisa 3 Maksude ettemaksed

31.12.2006

Käibemaks 51 223

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	-	-	-
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2005	-	-	-
Soetamine	418 446 197	526 005	418 972 202
Kapitaliseeritud laenukulud	-	10 900 342	10 900 342
Soetusmaksumus 31.12.2006	418 446 197	11 426 347	429 872 544
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2006	418 446 197	11 426 347	429 872 544

OÜ Smuuli Kinnisvara omandas 2006.aastal korraldatud avalikul kirjalikul enampakkumisel J.Smuuli tee 11 kinnistu pakkumishinnaga 401,0 miljonit krooni. Soetushinnale lisandusid notaritasud, riigilõivud, hüpoteegi seadmise kulud ja laenulepingu tasu. Lisaks omandati kõrval asuv kinnistu J. Smuuli tee 7.

Põhivara soetusmaksumuses on 2006.aastal kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 7 381 000 krooni ja emaettevõtte poolt antud laenu intressid summas 3 519 342 krooni.

Lisa 4 Pangalaenu

	31.12.2006
Laenu jääk aasta alguses	-
Saadud	300 000 000
Laenu jääk aasta lõpus	300 000 000
sh lühiajaline osa	-
pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...10 aastat)	300 000 000

Laenu andjaks on AS Hansapank, laenusummaks 19 173 494,56 EUR. Investeerimislaen kinnistu J. Smuuli tee 11 kinnistu ostu finantseerimiseks.

Laenu tagastamise tähtaeg on 29.06.2008.a. Intressimäär EURIBOR+intressimarginaal 1,6% aastast.

Laenu tagatis: - hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 345 000 000 EEK
- E.L.L. Kinnisvara AS antud garantii

Lisa 5 Seotud osapooled

OÜ Smuuli Kinnisvara emaettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, seisuga 31.12.2006 kuulub E.L.L. Kinnisvara AS-le 100% osadest. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub Merko Grupp AS kontserni.

Kohustused emaettevõttele 31.12.2006

Intressivõlad

Intressivõlg aasta alguses	-
Arvestatud intressid	3 519 342
Intressivõlg aasta lõpus	3 519 342

Laenuvõlad

Laenu jääk aasta alguses	-
Saadud	409 943 826
Tasutud	283 500 000
Laenu jääk aasta lõpus	126 443 826
sh lühiajaline osa	-
pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...10 aastat)	126 443 826

Kohustused emaettevõttele kokku 129 963 168

Laenu keskmine intressimäär on 4,5%. Laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2010.a.
Laenu alusvaluuta on Eesti kroon.

Tehingud seotud osapooltega	Ostud 2006	Tasutud intressid 2006
-----------------------------	------------	---------------------------

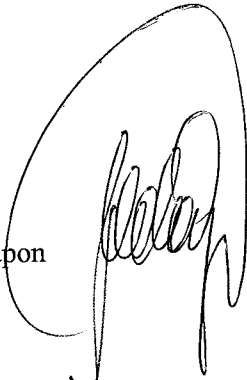
Teised grupi ettevõtted*	266 000	101 260
--------------------------	---------	---------

* Siia kuuluvad Merko Grupp AS tütarettevõtted.

Majandusaasta aruande allkirjad

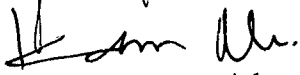
2006.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku poolt 10.mail 2007.a. ja
allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 10.mail 2007.a.

Aldo Dapon



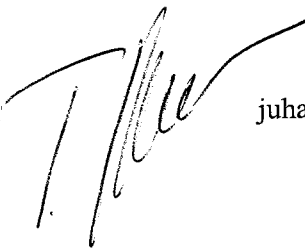
juhatuse liige

Katrin Mühls



juhatuse liige

Tiit Roben



juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Smuuli Kinnisvara kahjum seisuga 31.12.2006 .a. 101 247 krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi(-kahjumi) arvele.

Aldo Dapon

juhatuse liige

Katrin Mühlis

juhatuse liige

Tiit Roben

juhatuse liige

10.05.2007.a.

OÜ Smuuli Kinnisvara (reg.nr. 10711771) osanike nimekiri:

E.L.L. Kinnisvara AS
reg.nr. 10278893
Järvevana tee 9G
11314 Tallinn

1 osa

osalus 100%

