

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osühing Elukool

registrikood: 10717354

tänava/talu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Kapitalirent	15
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 14 Osakapital	20
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 19 Tööjõukulud	21
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	22
Lisa 21 Intressikulud	22
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 23 Seotud osapooled	22
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	23
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26

Tegevusaruanne

OÜ Elukool kontserni moodustavad emaettevõtte OÜ Elukool, tütarettevõtted Väike Projekt OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Handling OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt OÜ tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ, millede põhitegevusaladeks on kinnisvara haldus ja arendus.

Emaettevõtte osalus on tütarettevõtetes 100% , lisaks omab OÜ Elukool 50 % osalust sidusettevõttes Roncor Investments OÜ.

2013.aastal oli kontserni konsolideeritud müügitulu 1 269 285 (2012.a. 1 152 637) eurot, kontserni puhaskasumiks kujunes aruandeaastal 351 452 (2012.a. 342 598) eurot.

Kontserni töötajate arv aruandeaastal oli 10 (2012.a. 10) ja palgakulu koos kaasnevate sotsiaalmaksudega 80 010 (2012.a. 72 977) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Puhasrentaablus (%)	27,69	29,72
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,31	0,11
ROA (%)	1,89	1,83
ROE (%)	3,79	3,76

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
2. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
3. ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
4. ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	469 486	546 406	2
Nõuded ja ettemaksed	55 578	74 292	3
Kokku käibevara	525 064	620 698	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	31 796	28 732	6
Kinnisvarainvesteeringud	18 045 212	18 005 212	7
Materiaalne põhivara	39 274	34 023	8
Kokku põhivara	18 116 282	18 067 967	
Kokku varad	18 641 346	18 688 665	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 123 879	5 132 787	11
Võlad ja ettemaksed	579 651	513 742	12
Kokku lühiajalised kohustused	1 703 530	5 646 529	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 670 103	3 801 257	11
Võlad ja ettemaksed	0	124 618	12
Kokku pikaajalised kohustused	7 670 103	3 925 875	
Kokku kohustused	9 373 633	9 572 404	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 913 449	8 770 851	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 452	342 598	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 267 713	9 116 261	
Kokku omakapital	9 267 713	9 116 261	
Kokku kohustused ja omakapital	18 641 346	18 688 665	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 269 285	1 152 637	15
Muud äritulud	69 647	30 475	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-499 951	-350 042	17
Mitmesugused tegevuskulud	-76 124	-75 258	18
Tööjõukulud	-80 010	-72 977	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 171	-23 860	8
Muud ärikulud	-120	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	655 556	660 975	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 064	27 211	20
Intressikulud	-338 918	-399 513	21
Muud finantstulud ja -kulud	125 097	90 182	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	444 799	378 855	
Tulumaks	-93 349	-36 257	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 450	342 598	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	351 452	342 598	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	655 556	660 975	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 171	23 860	8
Muud korrigeerimised	-40 000	-20 000	7
Kokku korrigeerimised	-12 829	3 860	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 718	-20 263	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 621	12 747	
Laekunud intressid	477	49 751	
Makstud intressid	-347 899	-397 031	
Makstud ettevõtte tulumaks	-40 641	-35 991	
Kokku rahavood äritegevusest	264 761	274 048	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 366	-5 169	
Antud laenude tagasimaksed	0	174 516	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 366	169 347	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	31 170	
Saadud laenude tagasimaksed	-157 386	-153 364	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 733	0	
Makstud dividendid	-169 196	-136 396	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-331 315	-258 590	
Kokku rahavood	-76 920	184 805	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	546 406	361 892	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-76 920	184 805	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-291	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	469 486	546 406	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	8 630 851	8 633 663
Vigade parandamise mõju			140 000	140 000
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	8 770 851	8 773 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)			342 598	342 598
31.12.2012	2 556	256	9 113 449	9 116 261
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	9 113 449	9 116 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)			351 452	351 452
Makstud dividendid			-200 000	-200 000
31.12.2013	2 556	256	9 264 901	9 267 713

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Elukool OÜ 2013. 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuna tulenevalt raamatupidamise standarditest alates 01.01.2013.a. proportsionaalset konsolideerimist enam ei lubata rakendada, kajastatakse investeeringut sidusettevõttesse kapitaliosaluse meetodil senise rida-realt 50%-lise proportsionaalse konsolideerimise asemel. Seoses sellega on korrigeeritud ka võrdlusandmeid.

Vigade korrigeerimine

Eelnevate aastate kinnisvarainvesteeringu hindamisaktis oli õiglase väärtuse määramisel arvesse võetud kommunaaltulu ning maha oli arvatud potentsiaalne müügikulu, mida RTJ 6 järgi õiglase väärtuse määramisel ei arvestata, sellest tulenevalt korrigeeriti tagasiulatuvalt kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ja eelnevate perioodide jaotamata kasumit. Samuti on vastavad korrigeerimised tehtud omakapitali aruandes ning lisades 7, 13, 28.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Kinnisvarainvesteeringud	17 865 212	140 000	18 005 212
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 630 851	140 000	8 770 851

Konsolideeritud aruande koostamine

Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Elukool ning tema tütarettevõtete Väike Projekt OÜ, Handling OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusvõtjatesse soetusmaksumuses

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettvõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettvõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettvõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolu muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 euri.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Piiramata kasutuseaga objekte ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerimiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised-ja rajatised	25 aastat
Tootmiseseadmed	10 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	8 aastat

Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

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.

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. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 õiglases väärtuses, 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Elukool OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h ematettevõtja teised tüarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis.

Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalistatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kassa	532	1 614
Arvelduskontod	468 954	544 792
Kokku raha	469 486	546 406

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 524	54 524	
Ostjatelt laekumata arved	54 876	54 876	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-352	-352	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	576	576	4
Muud nõuded	3	3	
Intressinõuded	3	3	
Ettemaksed	475	475	
Tulevaste perioodide kulud	475	475	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 578	55 578	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	67 884	67 884	
Ostjatelt laekumata arved	67 884	67 884	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 830	5 830	4
Ettemaksed	578	578	
Tulevaste perioodide kulud	578	578	
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 292	74 292	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		247 704		194 975
Käibemaks	576	14 204	5 774	15 005
Üksikisiku tulumaks		1 594		1 537
Erisoodustuse tulumaks		132		0
Sotsiaalmaks		3 235		2 873
Kohustuslik kogumispension		116		121
Töötuskindlustusmaksed		282		275
Intress		87		0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	56	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	576	267 354	5 830	214 786

Lisa 3, 12.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11414979	Rannavärava Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11338311	Väike Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10990372	Handling OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Rannavärava Projekt OÜ	654 455	654 455
Väike Projekt OÜ	108 011	108 011
Handling OÜ	832 847	832 847
Kokku	1 595 313	1 595 313

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11169630	Roncor Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Roncor Investments OÜ	28 732	3 064	31 796
Kokku	28 732	3 064	31 796

Lisa 20.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	17 985 212
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2012	18 005 212
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2013	18 045 212

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	917 998	806 227
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-207 791	-150 857

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2013.aasta hinnangus lähtutud iga objekti puhul võimalikust objektiivsest hinnangust. Seetõttu on kasutatud nii võrdlusmeetodi ja jäägimeetodi tulemuste kombineeritud kaalutud keskmist hinda, kui ka tulumeetodit. Kombineeritud kaalutud keskmise hinna leidmisel on arvestatud võrdlusmeetodi osakaaluks 40 % ja jäägimeetodi osakaaluks 60%. Seda põhjusel, et kuna võimalikult sarnaste hoonestamata kinnistutega on tehinguid olnud pigem vähe ning antud turusituatsioonis on ehitusõiguse väärtus suhteliselt suures ulatuses varieeruv. Samuti on seni arendustegevus olnud väheaktiivne ja maaturul on mh toimunud spekulatiivseid tehinguid, mille puhul ostja ei ole lähtunud mitte soovist arendada, vaid tegemist on olnud pigem ideega teenida maa võimaliku hinnatõusu arvelt.

Tulupõhine käsitlus põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskontomäära 10-11,5%, tulude periodiseerimise pikkuseks on arvestatud 5 aastat, tulude kasvuks 2,5-3% ning kulude kasvuks 2,5%, pindade vakantsuseks 5% ning kapitalisatsioonimääraks 7-7,5%.

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud ei sisalda edasimüüdud kommunaalteenuste kulusid.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	49 345	49 345	115 922	165 267
Akumuleeritud kulum	-47 240	-47 240	-65 313	-112 553
Jääkmaksumus	2 105	2 105	50 609	52 714
Ostud ja parendused			5 169	5 169
Amortisatsioonikulu	-1 126	-1 126	-22 734	-23 860
31.12.2012				
Soetusmaksumus	49 345	49 345	121 091	170 436
Akumuleeritud kulum	-48 366	-48 366	-88 047	-136 413
Jääkmaksumus	979	979	33 044	34 023
Ostud ja parendused	2 535	2 535	29 887	32 422
Amortisatsioonikulu	-559	-559	-26 612	-27 171
31.12.2013				
Soetusmaksumus	51 880	51 880	150 978	202 858
Akumuleeritud kulum	-48 925	-48 925	-114 659	-163 584
Jääkmaksumus	2 955	2 955	36 319	39 274

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendi korras soetatud põhivara	17 324	5 018	12 306		9,9%	EUR	2017	11
Kapitalirendikohustused kokku	17 324	5 018	12 306					

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Muu materiaalne põhivara	18 789	0
Kokku	18 789	0

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	9 443	1 801
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	9 641	1 245
1-5 aasta jooksul	53 989	0

Kasutusrendikulu moodustab auto kasutusrent.

2013.aasta novembris lõpetati auto kasutusrendi leping Swedbank Liising AS-ga ning sõlmiti uus kasutusrendi leping SEB Liising AS-ga kestvusega 5 aastat.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Roncor Investments OÜ	31 170	31 170			5%	EUR	31.12.2014	
Lühiajalised laenud kokku	31 170	31 170						
Pikaajalised laenud								
Bank DNB Nord A/S	4 944 230		4 944 230		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	30.09.2015	
SEB Pank AS	2 845 423	131 856	635 992	2 077 575	6 kuu euribor+1,07%	EUR	25.08.2026	
SEB Pank AS	955 835	955 835			baasintress+1,15%	EUR	30.05.2014	
Pikaajalised laenud kokku	8 745 488	1 087 691	5 580 222	2 077 575				
Kapitalirendikohustused kokku	17 324	5 018	12 306					9
Laenukohustused kokku	8 793 982	1 123 879	5 592 528	2 077 575				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Bank DNB Nord A/S	4 944 230	4 944 230			2,75%+6 kuu Euribor	EUR	30.09.2013	
Roncor Investments OÜ	31 170	31 170			5%	EUR	31.12.2013	
Lühiajalised laenud kokku	4 975 400	4 975 400						
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	2 939 018	93 596	952 031	1 893 391	6 kuu euribor+1,07%	EUR	25.08.2026	
SEB Pank AS	1 019 626	63 791	955 835		baasintress+1,15%	EUR	30.05.2014	
Pikaajalised laenud kokku	3 958 644	157 387	1 907 866	1 893 391				
Laenukohustused kokku	8 934 044	5 132 787	1 907 866	1 893 391				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Maa	13 645 212	13 605 212
Ehitised	4 400 000	4 400 000
Kokku	18 045 212	18 005 212

Bank DNB Nord A/S-i ja PalmGrupp OÜ vahel sõlmitud laenulepingu eritingimusteks on:

1. Laenusaja kattekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil. Laenukattekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amortisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega.
2. Laenusaja kohustub tagama, et laenusaja dividendide väljamaksed on eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Bank DnB Nord A/S kasuks on seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt.7F, Narva mnt.7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama 14B kogusummas 8 308 514 eurot. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 11 080 000 eurot. PalmGrupp OÜ pangalaenu DnB Nordis garanteerib tinginusteta ja tagasivõtmatult Rannavärava Projekt OÜ.

AS SEB Eesti Ühispanga investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Aia 3/Vana-Viru 10 summas 4 298 058 eurot, kinnistu bilansiline väärtus on 4 400 000 eurot.

Handling OÜ on sõlminud pangaga swap lepingu. Jooksvalt maksab Handling intressi 1,07%+6kuu Euribor, vastavalt pangaga kokkuleppele toimub swap lepingu osas arveldamine 2 korda aastas (juunis ja detsembris). Vastavalt swap-lepingule on laenuintress fikseeritud tasemel 1,07%+5,05% (kokku seega 6,12%) kuni 2013.a lõpuni.

Laenusaaaja kohustub Lepingu kehtivuse aja jooksul tagama, et Laenusaaaja laenuteeninduse kattekordaja (EBITDA jagatuna samal perioodil intressi kandvate võlakohustuste eest makstavate intressimaksete ja graafikujärgsete põhiosamaksetega) oleks igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,0. Võlakohustuste hulka ei arvestata selle majandusnäitaja arvestamisel laene, mis on Pangalt saadud laenudele allutatud ehk mille järgne intresside ja põhiosa tasumine algab pärast Pangalt saadud laenude tagastamist Pangale. EBITDA arvutatakse järgmise valemi alusel:

Laenusaaaja ärikasum + amortisatsioon - erakorralised tulud + erakorralised kulud. Nimetatud majandusnäitajat hinnatakse alates 1.

jaanuarist 2013 üks kord kvartalis Laenusaaaja eelneva kaheteistkümne (12) kuu majandusaruannete alusel pärast kvartali lõppemist."

Laenusaaaja kohustub mitte maksma dividende või juhtimistasusid (v.a juhtimistasusid maksimaalses summas kuni 3000 EUR igas kalendrikuus), kohustub mitte tagastama aktsionäride/osanike poolt antud laenu või tasuma sellise laenu pealt arvestatud intressi või tegema muid makseid aktsionäridele/osanikele, sealhulgas väljamaksed seoses aktsia/osakapitali vähendamisega. Laenusaaaja juhatus kohustub informeerima oma aktsionäre/osanikke ja nõukogu (nõukogu olemasolul) käesolevas punktis sätestatud kohustusest ja selle rikkumisega kaasnevatest Panga õigustest, samuti kohustub Laenusaaaja juhatus mitte tegema nõukogule ega aktsionäride/osanike (üld)koosolekule ettepanekut dividendide maksmiseks."

Peale laenulepingu lisa sõlmimist on laenu kattekordaja vastavuses laenulepingus fikseeritud tasemega.

AS SEB Eesti Ühispanga investeerimisalaenulaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 1 661 703 eurot kinnistule asukohaga Narva mnt. 9D/Ahtri 6G, kinnistu bilansiline väärtus on 2 565 212 eurot.

Bilansipäeva järgselt pikendati laenu kuni 30.04.2016.a.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	41 699	41 699			
Võlad töövõtjatele	8 984	8 984			
Maksuvõlad	267 354	267 354			4
Muud võlad	192 453	192 453			
Intressivõlad	3 290	3 290			
Dividendivõlad	181 974	181 974			
Muud viitvõlad	7 189	7 189			
Saadud ettemaksed	69 161	69 161			
Tulevaste perioodide tulud	26 844	26 844			
Muud saadud ettemaksed	42 317	42 317			
Kokku võlad ja ettemaksed	579 651	579 651			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	44 485	44 485			
Võlad töövõtjatele	7 804	7 804			
Maksuvõlad	214 786	214 786			4
Muud võlad	170 453	170 453			
Intressivõlad	12 271	12 271			
Dividendivõlad	151 170	151 170			
Muud viitvõlad	7 012	7 012			
Saadud ettemaksed	76 214	76 214			
Tulevaste perioodide tulud	26 523	26 523			
Muud saadud ettemaksed	49 691	49 691			
Swap'i õiglane väärtus	124 618		124 618		
Kokku võlad ja ettemaksed	638 360	513 742	124 618		

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 319 272	7 199 625
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 945 629	1 913 824
Kokku tingimuslikud kohustused	9 264 901	9 113 449

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 269 285	1 152 637
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 269 285	1 152 637
Kokku müügitulu	1 269 285	1 152 637
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	478 933	431 967
Renditulu	439 065	374 260
Kommunaaltulud	350 247	345 956
Muud tulud	1 040	454
Kokku müügitulu	1 269 285	1 152 637

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 000	20 000
Juhtimisteenus	6 902	6 902
Muud tulud	22 745	3 573
Kokku muud äritulud	69 647	30 475

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	-8 371	-7 841
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-174 055	-125 736
Energia	-214 283	-175 888
Elektrienergia	-193 119	-154 205
Soojusenergia	-21 164	-21 683
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-102 505	-39 637
Hoolduskulud	-737	-940
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-499 951	-350 042

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-4 881	-5 548
Mitmesugused bürookulud	-27 007	-24 367
Lähetuskulud	-734	-2 008
Riiklikud ja kohalikud maksud	-360	-12 952
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-388	-2 218
Reklaamikulud	-3 632	-3 030
Juriidilised kulud	-2 261	-3 107
Konsultatsiooniteenus	-11 448	-6 886
Autoga seotud kulud	-15 286	-8 164
Vahendustasud	-2 910	0
Muud	-7 217	-6 978
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-76 124	-75 258

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-60 281	-54 395
Sotsiaalmaksud	-19 729	-18 582
Kokku tööjõukulud	-80 010	-72 977
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	10

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütaretevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 064	27 211	6
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 064	27 211	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-337 260	-399 513
Intressikulu kapitalirendilt	-1 658	0
Kokku intressikulud	-338 918	-399 513

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-290
Intressitulu hoiustelt	479	1 339
Intressitulu laenudelt	0	4 145
Swapi turuväärtuse muutus	124 618	84 988
Kokku muud finantstulud ja -kulud	125 097	90 182

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Elukool OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Elukool OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	33 127	690	31 547

2013		Ostud	Müügid	
Sidusettevõtjad		1 580		6 902
2012	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Sidusettevõtjad	377	11 047	174 518	31 170

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	4 602	4 602

Emaettevõtte Elukool OÜ omab 50 % osalust sidusettevõttes Roncor Investments OÜ.

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

2014.aasta veebruaris sõlmiti eelleping potentsiaalse investoriga Hobujaama 12 kinnistu arendamiseks.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	11 530	26 896
Nõuded ja ettemaksed	7 000	0
Kokku käibevara	18 530	26 896
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 596 834	1 596 834
Nõuded ja ettemaksed	826 577	813 617
Materiaalne põhivara	11 282	4 615
Kokku põhivara	2 434 693	2 415 066
Kokku varad	2 453 223	2 441 962
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	31 170	31 170
Võlad ja ettemaksed	242 889	158 245
Kokku lühiajalised kohustused	274 059	189 415
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 048 358	1 883 358
Võlad ja ettemaksed	656 466	568 169
Kokku pikaajalised kohustused	2 704 824	2 451 527
Kokku kohustused	2 978 883	2 640 942
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-401 792	-112 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-126 680	-89 472
Kokku omakapital	-525 660	-198 980
Kokku kohustused ja omakapital	2 453 223	2 441 962

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	55 000	39 339
Mitmesugused tegevuskulud	-10 147	-7 704
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 164	-554
Muud ärikulud	-107	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	43 582	31 081
Intressikulud	-89 878	-97 222
Muud finantstulud ja -kulud	12 965	12 926
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-33 331	-53 215
Tulumaks	-93 349	-36 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-126 680	-89 472

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	43 582	31 081
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 164	554
Kokku korrigeerimised	1 164	554
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 000	1 480
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-447	745
Laekunud intressid	3	8
Makstud ettevõtte tulumaks	-40 641	-35 991
Kokku rahavood äritegevusest	-3 339	-2 123
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 831	-5 169
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 831	-5 169
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	165 000	170 538
Makstud dividendid	-169 196	-136 396
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 196	34 142
Kokku rahavood	-15 366	26 850
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 896	80
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 366	26 850
Valuutakursside muutuste mõju	0	-34
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 530	26 896

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	-112 320	-109 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-89 472	-89 472
31.12.2012	2 556	256	-201 792	-198 980
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 596 834
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				10 912 071
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				9 116 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-126 680	-126 680
Makstud dividendid			-200 000	-200 000
31.12.2013	2 556	256	-528 472	-525 660
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 596 834
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				11 390 207
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				9 267 713

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.08.2014

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	13.08.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Elukool OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Elukool OÜ konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Konsolideeritud bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteering summas 2,57 mln eurot. Vastavalt kehtestatud arvestuspõhimõtetele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. Juhtkond on 2014.a juulis tellinud selle kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse määramiseks eksperthinnangu. Juhtkonna hinnangul on vara õiglane väärtus eksperthinnangut aluseks võttes 1,88 mln eurot, mis on vara bilansilisest väärtusest 0,69 mln euro võrra väiksem, kuid kinnisvarainvesteeringu väärtust bilansis alla hinnatud ei ole. Meie arvates tuleks selle kinnisvarainvesteeringu väärtust alla hinnata 1,88 mln euroni. Selle tulemusena väheneks aruandeperioodi konsolideeritud tulem ning omakapital bilansipäeva seisuga 0,69 mln euro võrra.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Elukool OÜ konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486

Grant Thornton Rimes OÜ

Tegevusluba nr 3

Tallinn

13. august 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	13.08.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 913 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 452
Kokku	9 264 901
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 264 901
Kokku	9 264 901

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janno Rokk	36905302710		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee