

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** OSAÜHING DELTA PLAZA

**registrikood:** 10726169

**tänavanimi:** Pärnu mnt. 141

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11314

**telefon:** +372 6805400

**faks:** +372 6805401

**e-posti aadress:** info@ellkinnisvara.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Rahavoogude aruanne                              | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8  |
| Lisa 2 Raha                                      | 12 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                      | 12 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud                  | 13 |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara                      | 14 |
| Lisa 6 Kasutusrent                               | 14 |
| Lisa 7 Laenukohustused                           | 15 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                       | 16 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad         | 16 |
| Lisa 10 Osakapital                               | 17 |
| Lisa 11 Müügitulu                                | 17 |
| Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 18 |
| Lisa 13 Üldhalduskulud                           | 18 |
| Lisa 14 Intressikulud                            | 18 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                         | 18 |
| Lisa 16 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus      | 19 |
| Aruande allkirjad                                | 21 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 22 |

## Tegevusaruanne

OÜ Delta Plaza on E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte, millele kuulub Tallinnas Pärnu mnt.141 asuv büroohoone Delta Plaza. 2008. aasta detsembris valminud büroohoone on 14-korruseline ja üüritavat pinda on ligikaudu 12 000 m². Hoone esimesel korrusel paiknevad toitlustus- ning äripinnad, 2.-14. korrusel asuvad büroopinnad. Parkimine on korraldatud üürnikele 350-kohalises parkimismajas ning küllastajatele

2015. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

### Olulisemad suhtarvud

|                               | 2015                                | 2014 |
|-------------------------------|-------------------------------------|------|
| Lühiajalise võla kattekordaja | 0,4                                 | 0,3  |
| Võlakordaja                   | 62%                                 | 65%  |
| Lühiajalise võla kattekordaja | = käibevara/lühiajalised kohustused |      |
| Võlakordaja (debth ratio)     | = kohustused kokku/koguaktiva       |      |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015        | 31.12.2014        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 548 481           | 311 475           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 122 513           | 74 366            | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>670 994</b>    | <b>385 841</b>    |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 18 221 556        | 18 854 548        | 4       |
| Materiaalne põhivara                         | 8 727             | 11 971            | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>18 230 283</b> | <b>18 866 519</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>18 901 277</b> | <b>19 252 360</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 1 110 868         | 1 056 800         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 480 930           | 87 274            | 8       |
| Eraldised                                    | 2 110             | 2 110             |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 593 908</b>  | <b>1 146 184</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 9 998 769         | 11 337 964        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 140 687           | 132 937           | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>10 139 456</b> | <b>11 470 901</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>11 733 364</b> | <b>12 617 085</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 391             | 6 391             | 10      |
| Ülekurs                                      | 191 735           | 191 735           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 639               | 639               |         |
| Muud reservid                                | 4 840 755         | 5 240 755         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 195 755         | 338 380           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 932 638           | 857 375           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 167 913</b>  | <b>6 635 275</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>18 901 277</b> | <b>19 252 360</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015             | 2014             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 180 171        | 2 286 868        | 11      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -1 054 364       | -1 182 446       | 12      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>1 125 807</b> | <b>1 104 422</b> |         |
| Turustuskulud                               | -9 720           | -3 067           |         |
| Üldhalduskulud                              | -94 283          | -93 302          | 13      |
| Muud äritulud                               | 0                | 227              |         |
| Muud ärikulud                               | -1 037           | -2 084           |         |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                   | <b>1 020 767</b> | <b>1 006 196</b> |         |
| Intressikulud                               | -88 277          | -149 135         | 14      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 148              | 314              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>932 638</b>   | <b>857 375</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>932 638</b>   | <b>857 375</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2015              | 2014              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 1 020 767         | 1 006 196         |         |
| Korrigeerimised                                          |                   |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 637 806           | 638 671           | 4,5     |
| Muud korrigeerimised                                     | 0                 | 10                |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>637 806</b>    | <b>638 681</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -48 147           | -15 922           | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 2 819             | 17 281            | 8       |
| Makstud intressid                                        | -84 950           | -120 601          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>1 528 295</b>  | <b>1 525 635</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                   |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -1 570            | -8 132            | 5       |
| Laekunud intressid                                       | 148               | 313               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-1 422</b>     | <b>-7 819</b>     |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                   |                   |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -1 289 867        | -1 555 364        | 7       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-1 289 867</b> | <b>-1 555 364</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>237 006</b>    | <b>-37 548</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 311 475           | 349 023           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>237 006</b>    | <b>-37 548</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 548 481           | 311 475           | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |         |                              |               |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|---------|------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| <b>31.12.2013</b>              | 6 391                       | 191 735 | 639                          | 5 240 755     | 338 380                     | 5 777 900 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0       | 0                            | 0             | 857 375                     | 857 375   |
| <b>31.12.2014</b>              | 6 391                       | 191 735 | 639                          | 5 240 755     | 1 195 755                   | 6 635 275 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0       | 0                            | 0             | 932 638                     | 932 638   |
| Muutused reservides            | 0                           | 0       | 0                            | -400 000      | 0                           | -400 000  |
| <b>31.12.2015</b>              | 6 391                       | 191 735 | 639                          | 4 840 755     | 2 128 393                   | 7 167 913 |

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 10.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Delta Plaza 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning 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 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 soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määr on 3% aastas.

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 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud 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 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 640 eurot

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.

Varade väärtuse langus

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 vähendamisenä.

## Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

## 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**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 osapooltele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

**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.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

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

**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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 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.

**Seotud osapooled**

OÜ Delta Plaza aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 548 481        | 311 475        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>548 481</b> | <b>311 475</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2015     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 85 858         | 85 858                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 85 858         | 85 858                            | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 36 655         | 36 655                            | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud        | 3 215          | 3 215                             | 0                   | 0           |
| Muud makstud ettemaksed           | 33 440         | 33 440                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>122 513</b> | <b>122 513</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |
|                                   |                |                                   |                     |             |
|                                   | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 65 167         | 65 167                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 65 167         | 65 167                            | 0                   | 0           |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | 0              | 0                                 | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 9 199          | 9 199                             | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud        | 3 168          | 3 168                             | 0                   | 0           |
| Muud makstud ettemaksed           | 6 031          | 6 031                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>74 366</b>  | <b>74 366</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid emaettevõttele 1 446 eurot (31.12.2014: 1 400 eurot) ja nõudeid konsolideerimisgrupi ettevõttele 1 524 eurot (31.12.2014: 1 596 eurot) vt. lisa 18.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            |            |
|------------------------|-----------|------------|------------|
|                        |           |            | Kokku      |
|                        | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2014</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 431 378 | 21 041 460 | 22 472 838 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -3 618 290 | -3 618 290 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 431 378 | 17 423 170 | 18 854 548 |
|                        |           |            |            |
| Amortisatsioonikulu    | 0         | -632 992   | -632 992   |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2015</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 431 378 | 21 041 460 | 22 472 838 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -4 251 282 | -4 251 282 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 431 378 | 16 790 178 | 18 221 556 |

|                                                 | 2015      | 2014      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 772 641 | 1 735 586 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 99 028    | 93 427    |

Kinnisvarainvesteeringutes on kajastatud maa ning ehitis Tallinnas Pärnu mnt 141.

Ehitise soetusmaksumuses on kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 877 302 eurot ja emaettevõtte poolt antud laenu intressid summas 501 332 eurot.

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

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu ja otsesed haldamiskulud ei sisalda kommunaaltulusid ja -kulusid, kuna need tasutakse rentnike poolt. Haldamiskulud sisaldavad emaettevõtte juhtimistasusid summas 90 000 eurot (2014: 90 000 eurot), vt. lisa 15.

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                                     | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------|------------------------------------|----------|
|                                                     |                    |                          |            |                                    |          |
| <b>31.12.2013</b>                                   |                    |                          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                      | 42 666             | 85 516                   | 0          | 0                                  | 128 182  |
| Akumuleeritud kulum                                 | -37 237            | -80 277                  | 0          | 0                                  | -117 514 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 5 429              | 5 239                    | 0          | 0                                  | 10 668   |
|                                                     |                    |                          |            |                                    |          |
| Ostud ja parendused                                 | 8 132              | 0                        | 0          | 0                                  | 8 132    |
| Amortisatsioonikulu                                 | -2 420             | -3 258                   | 0          | 0                                  | -5 678   |
| Ümberklassifitseerimised                            | -1 151             | 0                        | 0          | 0                                  | -1 151   |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega | -1 151             | 0                        | 0          | 0                                  | -1 151   |
|                                                     |                    |                          |            |                                    |          |
| <b>31.12.2014</b>                                   |                    |                          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                      | 23 529             | 75 515                   | 0          | 0                                  | 99 044   |
| Akumuleeritud kulum                                 | -13 539            | -73 534                  | 0          | 0                                  | -87 073  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 9 990              | 1 981                    | 0          | 0                                  | 11 971   |
|                                                     |                    |                          |            |                                    |          |
| Ostud ja parendused                                 | 0                  | 0                        | 1 570      | 1 570                              | 1 570    |
| Amortisatsioonikulu                                 | -3 717             | -1 097                   | 0          | 0                                  | -4 814   |
|                                                     |                    |                          |            |                                    |          |
| <b>31.12.2015</b>                                   |                    |                          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                      | 23 529             | 75 515                   | 1 570      | 1 570                              | 100 614  |
| Akumuleeritud kulum                                 | -17 256            | -74 631                  | 0          | 0                                  | -91 887  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 6 273              | 884                      | 1 570      | 1 570                              | 8 727    |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2015              | 2014              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 1 772 641         | 1 735 586         | 11      |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 18 221 556        | 18 854 548        | 4       |
| Masinad ja seadmed                                       | 8 727             | 9 989             | 5       |
| Muud varad                                               | 0                 | 1 982             | 5       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>18 230 283</b> | <b>18 866 519</b> |         |

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                       | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                    | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------|
|                                       |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                                 |             |             |
| Lühiajalised laenud                   |            |                                   |                        |             |                                 |             |             |
| Pangalaenud                           | 1 110 868  | 1 110 868                         |                        |             | 3 kuu<br>EURIBOR+0,7%<br>aastas | euro        | 10.04.2017  |
| Lühiajalised laenud kokku             | 1 110 868  | 1 110 868                         |                        |             |                                 |             |             |
| Pikaajalised laenud                   |            |                                   |                        |             |                                 |             |             |
| Pangalaenud                           | 9 998 769  | 0                                 | 9 998 769              |             | 3 kuu<br>EURIBOR+0,7%<br>aastas | euro        | 10.04.2017  |
| Pikaajalised laenud kokku             | 9 998 769  | 0                                 | 9 998 769              |             |                                 |             |             |
| Laenukohustused kokku                 | 11 109 637 | 1 110 868                         | 9 998 769              |             |                                 |             |             |
|                                       |            |                                   |                        |             |                                 |             |             |
|                                       | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                    | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                       |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                                 |             |             |
| Lühiajalised laenud                   |            |                                   |                        |             |                                 |             |             |
| Pangalaenud                           | 1 056 800  | 1 056 800                         |                        |             | 3 kuu<br>EURIBOR+0,7%<br>aastas | euro        | 10.04.2017  |
| Lühiajalised laenud kokku             | 1 056 800  | 1 056 800                         |                        |             |                                 |             |             |
| Pikaajalised laenud                   |            |                                   |                        |             |                                 |             |             |
| Pangalaenud                           | 11 109 637 | 0                                 | 11 109 637             |             | 3 kuu<br>EURIBOR+0,7%<br>aastas | euro        | 10.04.2017  |
| Pikaajalised laenud<br>emaettevõttelt | 228 327    | 0                                 | 228 327                |             | 6,5% aastas                     | euro        | 31.12.2016  |
| Pikaajalised laenud kokku             | 11 337 964 | 0                                 | 11 337 964             |             |                                 |             |             |
| Laenukohustused kokku                 | 12 394 764 | 1 056 800                         | 11 337 964             |             |                                 |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | 31.12.2015        | 31.12.2014        |
| Maa                                                   | 1 431 378         | 1 431 378         |
| Ehitised                                              | 16 790 178        | 17 423 170        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>18 221 556</b> | <b>18 854 548</b> |

Investeeringislaenu büroo- ja ärihoone asukohaga Pärnu mnt 141 ehituse finantseerimiseks.

Pangalaenu andjaks on Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal, lepingujärgseks laenusummaks 17 300 000 EUR, millest välja võeti kokku 17 258 045 EUR.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 19 030 013 eurot.

Tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on toodud lisa 4.

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu laenulepingu tingimuste kohaselt lisati arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale (lisa 15).

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 49 227         | 49 227                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 27 061         | 27 061                            | 0                   | 0           |         |
| Muud võlad                       | 404 642        | 404 642                           | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 4 642          | 4 642                             | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 400 000        | 400 000                           | 0                   | 0           | 10      |
| Saadud ettemaksed                | 140 687        | 0                                 | 140 687             | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>621 617</b> | <b>480 930</b>                    | <b>140 687</b>      | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 55 486         | 55 486                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 25 733         | 25 733                            | 0                   | 0           |         |
| Muud võlad                       | 6 055          | 6 055                             | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 6 055          | 6 055                             | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 132 937        | 0                                 | 132 937             | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>220 211</b> | <b>87 274</b>                     | <b>132 937</b>      | <b>0</b>    |         |

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingule üürikelt laekunud tagatisraha. Saadud rendi ettemaksed, mille alusvaluuta on euro, tasaarveldatakse rendilepingu lõppedes.

Saadud ettemaksed seisuga 31.12.2015 sisaldavad ettemakseid seotud osapooltelt summas 492 eurot (31.12.2014: 492 eurot), vt. lisa 15.

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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 10 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                       | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                            | 6 391      | 6 391      |
| Osade arv (tk)                                                                                                        | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2015 koosneb 1 osast nimiväärtusega 6 391 eurot, mille eest on täielikult tasutud. |            |            |

21. detsembril 2015 ainuosaniku otsuse kohaselt vähendatakse 400 tuhande euro võrra vabatahtlikku reservi. 31.12.2015 seisuga ei ole seda veel välja makstud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2015 oli 2 128 393 eurot (31. detsember 2014: 1 195 755 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 (kuni 31. detsember 2014 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 702 714 eurot (31. detsembril 2014: 956 604 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 425 679 eurot (31. detsembril 2014: 239 151 eurot).

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015             | 2014             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |         |
| Eesti                                       | 2 180 171        | 2 286 868        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 180 171</b> | <b>2 286 868</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 180 171</b> | <b>2 286 868</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |         |
| Üüriteenus                                  | 1 772 641        | 1 735 586        | 6       |
| Kommunaalteenused                           | 246 192          | 254 365          |         |
| Heakorratööd                                | 35 242           | 39 833           |         |
| Haldusteenused                              | 125 004          | 112 982          |         |
| Muud müügitulud                             | 1 092            | 144 102          |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 180 171</b> | <b>2 286 868</b> |         |

Müügitulu sisaldab renditulu emaettevõttelt 68 637 eurot (2014: 66 855 eurot) vt. lisa 15.

## Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                        | 2015             | 2014             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                       | 0                | 135 950          |
| Amortisatsioonikulu                                    | 632 992          | 638 671          |
| Kinnisvara hooldusteenused                             | 241 700          | 262 905          |
| Heakorratööd                                           | 47 242           | 39 726           |
| Kinnisvara haldusteenused                              | 115 174          | 90 050           |
| Maamaks                                                | 7 970            | 7 970            |
| Varakindlustus                                         | 4 128            | 3 444            |
| Muud                                                   | 5 158            | 3 730            |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>1 054 364</b> | <b>1 182 446</b> |

## Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

|                                    | 2015          | 2014          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus | 90 000        | 90 000        |
| Pangateenused                      | 154           | 162           |
| Tulumaksukulu erisoodustustelt     | 101           | 526           |
| Muud                               | 1 918         | 544           |
| Audiitorteenus                     | 2 110         | 2 070         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>        | <b>94 283</b> | <b>93 302</b> |

## Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

|                            | 2015          | 2014           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | 88 277        | 149 135        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>88 277</b> | <b>149 135</b> |

Emaettevõttelt saadud laenult on arvestatud laenuintresse 2015.aastal summas 4 740 eurot (2014: 30 263 eurot) vt. lisa 18.

## Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | E.L.L. Kinnisvara AS |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | AS Riverito          |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti                |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                          | 31.12.2015 |            | 31.12.2014 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 1 446      | 0          | 1 400      | 228 327    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 524      | 0          | 1 596      | 0          |

| 2015                                                     | Ostud   | Müügid | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------|---------|--------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                             | 94 740  | 68 637 | 233 067                     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0       | 65 792 | 0                           |
|                                                          |         |        |                             |
| 2014                                                     | Ostud   | Müügid | Saadud laenude tagasimaksed |
| Emaettevõtja                                             | 120 263 | 66 855 | 550 000                     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0       | 64 533 | 0                           |

Kohustused emaettevõttele sisaldavad saadud laenu summas 0 eurot (31.12.2014: 228 327 eurot) vt. lisa 9. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisati arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale.

2015. aastal tagastati emaettevõttele laenu summas 233 067 eurot (2014: 550 000 eurot).

Emaettevõtte laenuintresse on arvestatud 2015. aastal summas 4 740 eurot (2014: 30 263 eurot), mis kajastub kasumiaruandes intressikuludes.

Ostud emaettevõtjalt sisaldavad juhtimistasu summas 90 000 eurot ning laenuintresse. Müügid emaettevõttele koosnevad üüritulust ja kommunaalteenuste eest saadud tulust.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel potentsiaalseid kohustusi ei kaasne.

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud.

## Lisa 16 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2015 oli ettevõttel käibevara 0,67 miljonit eurot ja lühiajalisi kohustusi 1,59 miljonit eurot (sh. 2016. aasta pangalaenu põhiosa tagasimaksed 1,11 miljonit eurot). Seisuga 31. detsember 2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 0,92 miljoni euro võrra.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2016. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

### 2016. aasta prognoositud äritegevuse rahavood

OÜ Delta Plaza prognoositavad äritegevuse rahavood 2016. aastal enne pangalaenu teenindamist ja investeeringuid 1,8 miljonit eurot. Pangalaenu teenindamine on 1,2 miljonit eurot ja planeeritavad investeeringud 0,1 miljonit eurot. Seega on OÜ Delta Plaza 2016. aasta prognoositav rahavoog peale pangalaenu teenindamist ja investeeringuid positiivne 0,5 miljonit eurot.



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2016

**OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TAAVI OJALA        | Juhatuse liige     | 16.05.2016           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Delta Plaza osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Delta Plaza (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

## Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla  
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Doris Egel  
Vandeaudiitor, litsents nr 587

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

17. mai 2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIIT RAIMLA        | Vandeaudiitor      | 17.05.2016           |
| DORIS EGEL         | Vandeaudiitor      | 17.05.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 195 755        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 932 638          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 128 393</b> |

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2180171         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi          | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| E.L.L. Kinnisvara<br>AS | 10278893                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 6391 EUR                     |

## Sidevahendid

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