

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OSAÜHING DELTA PLAZA

registrikood: 10726169

tänava/talu nimi, Pärnu mnt. 141

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 12 Osakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 15 Üldhalduskulud	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

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

2014. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Olulisemad suhtarvud

	2014	2013
Lühiajalise võla kattekordaja	0,3	0,4
Võlakordaja	65%	71%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiva	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	311 475	349 023	2
Nõuded ja ettemaksed	74 366	58 444	3
Kokku käibevara	385 841	407 467	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	18 854 548	19 486 389	6
Materiaalne põhivara	11 971	10 668	7
Kokku põhivara	18 866 519	19 497 057	
Kokku varad	19 252 360	19 904 524	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 056 800	1 005 364	9
Võlad ja ettemaksed	87 274	77 695	10
Eraldised	2 110	2 100	
Kokku lühiajalised kohustused	1 146 184	1 085 159	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 337 964	12 914 502	9
Võlad ja ettemaksed	132 937	126 963	10
Kokku pikaajalised kohustused	11 470 901	13 041 465	
Kokku kohustused	12 617 085	14 126 624	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	12
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Muud reservid	5 240 755	5 240 755	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 380	-404 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	857 375	742 801	
Kokku omakapital	6 635 275	5 777 900	
Kokku kohustused ja omakapital	19 252 360	19 904 524	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 286 868	2 110 589	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 182 446	-1 081 596	14
Brutokasum (-kahjum)	1 104 422	1 028 993	
Turustuskulud	-3 067	-4 518	
Üldhalduskulud	-93 302	-95 392	15
Muud äritulud	227	10 945	16
Muud ärikulud	-2 084	-7 371	
Ärikasum (kahjum)	1 006 196	932 657	
Intressikulud	-149 135	-190 265	17
Muud finantstulud ja -kulud	314	409	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	857 375	742 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	857 375	742 801	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 006 196	932 657	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	638 671	647 435	6,7
Muud korrigeerimised	10	2 100	
Kokku korrigeerimised	638 681	649 535	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 922	32 885	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17 281	10 684	10
Makstud intressid	-120 601	-126 018	
Kokku rahavood äritegevusest	1 525 635	1 499 743	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 132	-1 824	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-266 835	6
Laekunud intressid	313	416	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 819	-268 243	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	20	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 555 364	-1 256 432	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 555 364	-1 256 412	
Kokku rahavood	-37 548	-24 912	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	349 023	373 935	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-37 548	-24 912	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	311 475	349 023	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	6 391	191 735	639	5 240 755	-404 421	5 035 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0		742 801	742 801
31.12.2013	6 391	191 735	639	5 240 755	338 380	5 777 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	857 375	857 375
31.12.2014	6 391	191 735	639	5 240 755	1 195 755	6 635 275

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisa 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Delta Plaza 2014. 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 tööeest. 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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 lühiajalised 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 suurust 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 suurust 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 siirdelühendite 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	311 475	349 023
Kokku raha	311 475	349 023

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	65 167	65 167	0	0	4
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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 366	74 366	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	52 570	52 570	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	59 137	59 137	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 567	-6 567	0	0	
Ettemaksed	5 874	5 874	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 212	3 212	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 662	2 662	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 444	58 444	0	0	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid emaettevõttele 1 400 eurot (31.12.2013: 1 176 eurot) ja nõudeid konsolideerimisgrupi ettevõttele 1 596 eurot (31.12.2013: 1 356 eurot) vt. lisa 18.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	65 167	59 137
Nõuded ostjate vastu	65 167	59 137
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-6 567
Kokku nõuded ostjate vastu	65 167	52 570
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-6 567	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-6 567
Lootusetuks tunnistatud nõuded	6 567	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	-6 567

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	526	0
Käibemaks	25 172	27 081
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35	30
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 733	27 111

vt. lisa 10.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 431 378	20 773 474	22 204 852
Akumuleeritud kulum	0	-2 352 735	-2 352 735
Jääkmaksumus	1 431 378	18 420 739	19 852 117
Ostud ja parendused	0	266 835	266 835
Amortisatsioonikulu	0	-632 563	-632 563
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 431 378	21 040 309	22 471 687
Akumuleeritud kulum	0	-2 985 298	-2 985 298
Jääkmaksumus	1 431 378	18 055 011	19 486 389
Amortisatsioonikulu		-632 992	-632 992
Ümberklassifitseerimised		1 151	1 151
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 431 378	21 041 460	22 472 838
Akumuleeritud kulum	0	-3 618 290	-3 618 290
Jääkmaksumus	1 431 378	17 423 170	18 854 548

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 735 586	1 678 125
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	93 427	91 697

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 9).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu ja otsesed haldamiskulud ei sisalda kommunaaltulusid ja -kuluseid, kuna need tasutakse rentnike poolt. Haldamiskulud sisaldavad emaettevõtte juhtimistasuseid summas 90 000 eurot (2013: 90 000 eurot), vt. lisa 18.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	42 046	84 313	126 359
Akumuleeritud kulum	-32 447	-70 196	-102 643
Jääkmaksumus	9 599	14 117	23 716
Ostud ja parendused	620	1 204	1 824
Amortisatsioonikulu	-4 790	-10 082	-14 872
31.12.2013			
Soetusmaksumus	42 666	85 516	128 182
Akumuleeritud kulum	-37 237	-80 277	-117 514
Jääkmaksumus	5 429	5 239	10 668
Ostud ja parendused	8 132	0	8 132
Amortisatsioonikulu	-2 420	-3 258	-5 678
Ümberklassifitseerimised	-1 151	0	-1 151
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-1 151	0	-1 151
31.12.2014			
Soetusmaksumus	23 529	75 515	99 044
Akumuleeritud kulum	-13 539	-73 534	-87 073
Jääkmaksumus	9 990	1 981	11 971

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	1 735 586	1 678 125
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	18 854 548	19 486 389
Masinad ja seadmed	9 989	5 429
Muud varad	1 982	5 239
Kokku	18 866 519	19 497 057

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	1 056 800	1 056 800			3 kuu EURIBOR+0,7% 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 EURIBOR+0,7% aastas	euro	10.04.2017
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	228 327	0	228 327		6,5% aastas	euro	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	11 337 964		11 337 964				
Laenukohustused kokku	12 394 764	1 056 800	11 337 964				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	1 005 364	1 005 364			3 kuu EURIBOR+0,7% aastas	euro	10.04.2017
Lühiajalised laenud kokku	1 005 364	1 005 364					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	12 166 437	0	12 166 437		3 kuu EURIBOR+0,7% aastas	euro	10.04.2017
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	748 065	0	748 065		6,5% aastas	euro	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	12 914 502	0	12 914 502				
Laenukohustused kokku	13 919 866	1 005 364	12 914 502				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	1 431 378	1 431 378
Ehitised	17 423 170	18 055 011
Kokku	18 854 548	19 486 389

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 6.

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale (lisa 22).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	5
Muud võlad	6 055	6 055	0	0	
Intressivõlad	6 055	6 055	0	0	
Saadud ettemaksed	132 937	0	132 937	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	220 211	87 274	132 937	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	42 800	42 800	0	0	
Maksuvõlad	27 111	27 111	0	0	5
Muud võlad	7 784	7 784	0	0	
Intressivõlad	7 784	7 784	0	0	
Saadud ettemaksed	126 963	0	126 963	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	204 658	77 695	126 963	0	

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

Saadud ettemaksed seisuga 31.12.2014 sisaldavad ettemakseid seotud osapooltelt summas 492 eurot (31.12.2013: 478 eurot), vt. lisa 18.

Lisa 11 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 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2014 koosneb 1 osast nimiväärtusega 6 391 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2014 oli 1 195 755 eurot (31. detsember 2013: 338 380 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 956 604 eurot (31. detsembril 2013: 267 320 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 239 151 eurot (31. detsembril 2013: 71 060 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 286 868	2 110 589
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 286 868	2 110 589
Kokku müügitulu	2 286 868	2 110 589
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	1 735 586	1 678 125
Kommunaalteenused	254 365	271 347
Heakorratööd	39 833	36 752
Haldusteenused	112 982	110 588
Muud müügitulud	144 102	13 777
Kokku müügitulu	2 286 868	2 110 589

Müügitulu sisaldab renditulu emaettevõttelt 66 855 eurot (2013: 61 475 eurot) vt. lisa 18.

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	135 950	0
Amortisatsioonikulu	638 671	647 435
Kinnisvara hooldusteenused	262 905	285 306
Heakorratööd	39 726	36 294
Kinnisvara haldusteenused	90 050	98 535
Maamaks	7 970	7 970
Varakindlustus	3 444	3 456
Muud	3 730	2 600
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 182 446	1 081 596

Lisa 15 Üldhalduskulud (eurodes)

	2014	2013
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	90 000	90 000
Pangateenused	162	164
Tulumaksukulu erisoodustustelt	526	188
Muud	544	940
Audiitorteenus	2 070	4 100
Kokku üldhalduskulud	93 302	95 392

Lisa 16 Muud äritulud (eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	10 945
Muud	227	0
Kokku muud äritulud	227	10 945

Lisa 17 Intressikulud (eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	149 135	190 265
Kokku intressikulud	149 135	190 265

Emaettevõttelt saadud laenukt on arvestatud laenuintresse 2014.aastal summas 30 263 eurot (2013: 64 363 eurot) vt. lisa 18.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaeetevõtja	1 400	228 327	1 176	748 065
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 596	0	1 356	478

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaeetevõtja	120 263	66 855	550 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	64 533	0
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaeetevõtja	154 879	61 475	300 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	68 970	0

Kohustused emaeetevõttele sisaldavad saadud laenu summas 228 327 eurot (31.12.2013: 748 065 eurot) vt. lisa 9.

Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale.

2014. aastal saadi laenu 0 eurot (2013: 20 eurot) ja tagastati emaeetevõttele laenu summas 550 000 eurot (2013: 300 000 eurot).

Emaeetevõtte laenuintresse on arvestatud 2014. aastal summas 30 263 eurot (2013: 64 363 eurot), mis kajastub kasumiaruandes intressikuludes.

Ostud emaeetevõtjalt sisaldavad juhtimistasu summas 90 000 eurot ning laenuintresse. Müügid emaeetevõttele 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 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2014 oli ettevõttel käibevara 0,39 miljonit eurot ja lühiajalisi kohustusi 1,15 miljonit eurot (sh. 2014. aasta pangalaenu põhiosa tagasimaksed 1,1 miljonit eurot). Seisuga 31. detsember 2014 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 0,76 miljoni euro võrra.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2015. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

2015. aasta prognoositud äritegevuse rahavood

OÜ Delta Plaza prognoositavad äritegevuse rahavood 2015. aastal enne pangalaenu teenindamist ja investeeringuid 1,7 miljonit eurot. Pangalaenu teenindamine on 1,19 miljonit eurot ja planeeritavaid investeeringuid ei ole. Seega on OÜ Delta Plaza 2015. aasta prognoositav rahavoog peale pangalaenu teenindamist ja investeeringuid positiivne 0,51 miljonit eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2015

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	08.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Delta Plaza osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Delta Plaza (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse 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 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	08.05.2015
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	08.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	857 375
Kokku	1 195 755
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 195 755
Kokku	1 195 755

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2286868	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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