

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 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 Võlad tarnijatele	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 16 Turustuskulud	19
Lisa 17 Üldhalduskulud	19
Lisa 18 Muud äritulud	20
Lisa 19 Muud ärikulud	20
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Lisa 22 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	21

Tegevusaruanne

OÜ Delta Plaza on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõte.

OÜ Delta Plaza alustas 2005.aastal Tallinnas Pärnu mnt.141 bürooprojekti arendust. Büroohoone on 14-korruseline, üüritava pinnaga ca 12 000 m². Esimesel korrusel paiknevad toitlustus- ning äripinnad, 2.-14. korrusel asuvad büroopinnad. Parkimine on korraldatud üürikele 350-kohalises parkimismajas ning külastajatele maja ümber. Hoone valmis 2008. aasta detsembrikuus ning seisuga 31.12.2012 on hoone üüritavast pinnast vakantne 0% (31.12.2011: 0%).

Investeeringu maksumuseks ilma allahindlusteta kujunes 22,32 miljonit eurot (2011: 22,32 miljonit eurot), mis on suures osas finantseeritud laenuraha abil. Laenuandjateks on emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS ja Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal.

2012. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Olulisemad suhtarvud

	2012	2011
Lühiajalise võla kattekordaja	0,4	0,2
Võlakordaja	75%	81%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	373 935	136 895	2
Nõuded ja ettemaksed	91 336	72 020	3
Kokku käibevara	465 271	208 915	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 852 117	19 832 870	6
Materiaalne põhivara	23 716	52 442	7
Kokku põhivara	19 875 833	19 885 312	
Kokku varad	20 341 104	20 094 227	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	956 432	909 880	9
Võlad ja ettemaksed	87 175	229 078	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 043 607	1 138 958	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 155 482	15 050 170	9
Võlad ja ettemaksed	106 916	104 368	10
Kokku pikaajalised kohustused	14 262 398	15 154 538	
Kokku kohustused	15 306 005	16 293 496	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	13
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Muud reservid	5 240 755	5 240 755	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 638 789	-3 709 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 234 368	2 070 690	
Kokku omakapital	5 035 099	3 800 731	
Kokku kohustused ja omakapital	20 341 104	20 094 227	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	2 066 924	1 787 211	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 092 830	-1 007 861	15
Brutokasum (-kahjum)	974 094	779 350	
Turustuskulud	-320	-7 870	16
Üldhalduskulud	-96 495	-66 740	17
Muud äritulud	637 046	1 781 233	18
Muud ärikulud	-993	-23 540	19
Ärikasum (kahjum)	1 513 332	2 462 433	
Finantstulud ja -kulud	-278 964	-391 743	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 234 368	2 070 690	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 234 368	2 070 690	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 513 332	2 462 433	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	653 103	639 904	15,6,7
Muud korrigeerimised	-635 860	-1 780 000	18,6
Kokku korrigeerimised	17 243	-1 140 096	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 335	12 901	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-124 466	90 898	
Makstud intressid	-232 550	-345 848	
Kokku rahavood äritegevusest	1 154 224	1 080 288	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 151	-14 940	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 613	-967 843	6
Laekunud intressid	460	544	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 304	-982 239	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	685 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-909 880	-865 592	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-909 880	-180 592	
Kokku rahavood	237 040	-82 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	136 895	219 438	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	237 040	-82 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	373 935	136 895	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	191 735	639	5 240 755	-3 709 479	1 730 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 070 690	2 070 690
31.12.2011	6 391	191 735	639	5 240 755	-1 638 789	3 800 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 234 368	1 234 368
31.12.2012	6 391	191 735	639	5 240 755	-404 421	5 035 099

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Delta Plaza 2012. 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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

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

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

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

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

Raha

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

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 objektil 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. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	4-5 aastat

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvutamist 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 vähendamisena.

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 amortiseerimisühikotest. 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 õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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 osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) 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.

Tulud

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	373 935	136 895
Kokku raha	373 935	136 895

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	88 111	88 111			4
Ostjatelt laekumata arved	88 111	88 111			
Muud nõuded	6	6			
Intressinõuded	6	6			
Ettemaksed	3 219	3 219			
Tulevaste perioodide kulud	3 219	3 219			
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 336	91 336			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 902	51 902			4
Ostjatelt laekumata arved	51 902	51 902			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 521	3 521			
Muud nõuded	10 103	10 103			
Intressinõuded	5	5			
Viitlaekumised	10 098	10 098			
Ettemaksed	6 494	6 494			
Tulevaste perioodide kulud	6 494	6 494			
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 020	72 020			

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid emaettevõttele 1 349 eurot (31.12.2011: 1 352 eurot) ja nõudeid konsolideerimisgrupi ettevõttele 1 464 eurot (31.12.2011: 483 eurot) vt. lisa 21.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	88 111	51 902
Kokku nõuded ostjate vastu	88 111	51 902
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-13 062
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	13 062
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	239	0	0
Käibemaks	0	26 631	3 521	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	30	0	21
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	26 900	3 521	21

vt. lisa 10.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 431 378	17 383 157	18 814 535
Akumuleeritud kulum	0	-1 118 438	-1 118 438
Jääkmaksumus	1 431 378	16 264 719	17 696 097
Ostud ja parendused	0	967 843	967 843
Amortisatsioonikulu	0	-611 071	-611 071
Allahindluste tühistamised	0	1 780 000	1 780 000
Muud muutused	0	1	1
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 431 378	20 131 001	21 562 379
Akumuleeritud kulum	0	-1 729 509	-1 729 509
Jääkmaksumus	1 431 378	18 401 492	19 832 870
Ostud ja parendused	0	6 613	6 613
Amortisatsioonikulu	0	-623 226	-623 226
Allahindluste tühistamised	0	635 860	635 860
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 632 523	1 424 769
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	95 326	65 827

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 (2011: 60 312 eurot), vt. lisa 21.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010					
Soetusmaksumus	32 737	76 800	731	731	110 268
Akumuleeritud kulum	-13 344	-30 589	0	0	-43 933
Jääkmaksumus	19 393	46 211	731	731	66 335
Ostud ja parendused	8 158	6 782	0	0	14 940
Amortisatsioonikulu	-7 219	-21 614	0	0	-28 833
Ümberklassifitseerimised	0	731	-731	-731	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	731	-731	-731	0
31.12.2011					
Soetusmaksumus	40 895	84 313	0	0	125 208
Akumuleeritud kulum	-20 563	-52 203	0	0	-72 766
Jääkmaksumus	20 332	32 110	0	0	52 442
Ostud ja parendused	1 151	0			1 151
Amortisatsioonikulu	-11 884	-17 993	0	0	-29 877
31.12.2012					
Soetusmaksumus	42 046	84 313	0	0	126 359
Akumuleeritud kulum	-32 447	-70 196	0	0	-102 643
Jääkmaksumus	9 599	14 117	0	0	23 716

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	1 632 523	1 424 769
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	1 717 525	1 577 260
1-5 aasta jooksul	2 574 889	3 284 061
Üle 5 aasta	137 959	7 346

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	956 432	956 432			3 kuu EURIBOR+0,7% aastas	euro	10.04.2017	
Lühiajalised laenud kokku	956 432	956 432						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	13 171 801	0	13 171 801		3 kuu EURIBOR+0,7% aastas	euro	10.04.2017	
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	983 681	0	983 681		6,5% aastas	euro	31.12.2016	21
Pikaajalised laenud kokku	14 155 482	0	14 155 482					
Laenukohustused kokku	15 111 914	956 432	14 155 482					

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	909 880	909 880			3 kuu EURIBOR+0,7% aastas	euro	10.04.2017	
Lühiajalised laenud kokku	909 880	909 880						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	14 128 233	0	4 129 464	9 998 769	3 kuu EURIBOR+0,7% aastas	euro	10.04.2017	
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	921 937	0	921 937	0	7% aastas	euro	31.12.2013	21
Pikaajalised laenud kokku	15 050 170	0	5 051 401	9 998 769				
Laenukohustused kokku	15 960 050	909 880	5 051 401	9 998 769				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	1 431 378	1 431 378
Ehitised	18 420 738	18 401 492
Kokku	19 852 116	19 832 870

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 21).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 375	52 375			11
Maksuvõlad	26 900	26 900			5
Muud võlad	7 900	7 900			
Intressivõlad	7 900	7 900			
Saadud ettemaksed	106 916	0	106 916		
Kokku võlad ja ettemaksed	194 091	87 175	106 916		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	206 266	206 266			11
Maksuvõlad	21	21			5
Muud võlad	22 791	22 791			
Intressivõlad	22 791	22 791			
Saadud ettemaksed	104 368	0	104 368		
Kokku võlad ja ettemaksed	333 446	229 078	104 368		

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

Saadud ettemaksed seisuga 31.12.2012 sisaldavad ettemakseid seotud osapooltelt summas 450 eurot (31.12.2011: 437 eurot), vt. lisa 21.

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele	52 375	206 266
Kokku võlad tarnijatele	52 375	206 266

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2012 sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 897 eurot (31.12.2011: 165 484 eurot)vt. lisa 21.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2012 koosneb 1 osast nimiväärtusega 6 391 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 066 924	1 787 211
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 066 924	1 787 211
Kokku müügitulu	2 066 924	1 787 211
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	1 632 523	1 424 769
Kommunaalteenused	283 232	231 138
Heakorratööd	29 443	29 668
Haldusteenused	105 602	92 402
Muud müügitulud	16 124	9 234
Kokku müügitulu	2 066 924	1 787 211

Müügitulu sisaldab renditulu emaettevõttelt 58 859 eurot (2010: 58 834 eurot) vt. lisa 21.

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011
Amortisatsioonikulu	653 103	639 904
Kinnisvara hooldusteenused	300 357	255 959
Heakorratööd	30 140	33 246
Kinnisvara haldusteenused	82 775	68 108
Maamaks	7 970	4 782
Varakindlustus	3 713	3 648
Väikevahendid	471	296
Vahendustasu	14 301	0
Muud	0	1 918
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 092 830	1 007 861

Lisa 16 Turustuskulud (eurodes)

	2012	2011
Reklaam	320	294
Maakleriteenused	0	6 595
Muud	0	981
Kokku turustuskulud	320	7 870

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	90 000	60 312
Pangateenused	165	158
Õigusabi	3 156	5 665
Tulumaksukulu erisoodustustelt	239	0
Muud	2 935	605
Kokku üldhalduskulud	96 495	66 740

2012. aastal ja 2011. aastal ettevõtte tööjõukulud puudusid, majandusala tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 186	1 233
Kinnisvarainvesteeringute allahindluse tühistamine	635 860	1 780 000
Kokku muud äritulud	637 046	1 781 233

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	78
Kingitused	897	0
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulud	0	23 462
Muud kulud	96	0
Kokku muud ärikulud	993	23 540

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	439	565
Muud intressitulud	439	565
Intressikulud	-279 403	-392 308
Intressikulu laenudelt	-279 403	-392 308
Kokku finantstulud ja -kulud	-278 964	-391 743

Intressikulud sisaldavad intresse pangalaenult summas 217 659 eurot (2011: 349 689 eurot) ning intresse emaettevõtte laenult 61 744 eurot (2011: 42 619 eurot), vt. lisa 21.

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	E.L.L. Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 349	984 578	1 352	921 937
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 464	450	483	165 484

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	151 744	58 859
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	40 652
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	102 931	58 834
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 082 502	12 546

Kohustused emaettevõttele sisaldavad saadud laenu summas 983 681 eurot (31.12.2011: 921 937 eurot) vt. lisa 9. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale.

Emaettevõtte laenuintresse on arvestatud 2012.aastal summas 61 744 eurot (2011: 42 619 eurot), mis kajastub kasumiaruandes intressikuludes.

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

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud.

Lisa 22 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2012 oli ettevõttel käibevara 0,47 miljonit eurot ja lühiajalisi kohustusi 1,04 miljonit eurot (sh. 2013. aasta pangalaenu põhiosa tagasimaksed 0,96 miljonit eurot). Seisuga 31. detsember 2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 0,57 miljoni euro võrra.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2013. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

2013. aasta prognoositud äritegevuse rahavood

OÜ Delta Plaza prognoositavad äritegevuse rahavood enne intressimakseid 2013. aastal on 1,58 miljonit eurot. Pangalaenu intressimaksed moodustavad 0,23 miljonit eurot, planeeritavad investeeringud on 0,23 miljonit eurot ning pangalaenu põhiosa tagasimaksed 0,96 miljonit eurot. 2013. aasta prognoositav rahavoog peale intressimakseid, investeeringuid ning pangalaenu põhiosa tagasimakseid on 0,16 miljonit eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2013

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	13.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Delta Plaza osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Delta Plaza (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 2012 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

13. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	13.05.2013
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	13.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 638 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 234 368
Kokku	-404 421
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-404 421
Kokku	-404 421

Liita aruandeaasta kasum eelmiste perioodide kahjumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2066924	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
E.L.L. Kinnisvara AS	10278893	Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, Eesti	6391 EUR

Sidevahendid

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