

294272

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

25-06-2008

Imbi Hunt

XX

OÜ Delta Plaza

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2007 – 31.12.2007

Äriregistri kood:	10726169
Aadress:	Järvevana tee 9G 11314, Tallinn
Telefon:	+372 6 805 400
Faks:	+372 6 805 401
E-post:	info@ellkinnisvara.ee
Internetilehekülg:	www.deltaplaza.ee
Audiitor:	PKF Estonia OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	7
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid.....	8
Lisad	10
Lisa 1 Turustuskulud.....	10
Lisa 2 Üldhalduskulud	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 6 Pangalaenud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Majandusaasta aruande allkirjad.....	13

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

Tegevusaruanne

OÜ Delta Plaza on E.L.L. Kinnisvara AS 100%-line tütarettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus:

OÜ Delta Plaza alustas 2005.aastal Tallinnas Pärnu mnt.141 bürooprojekti arendust.

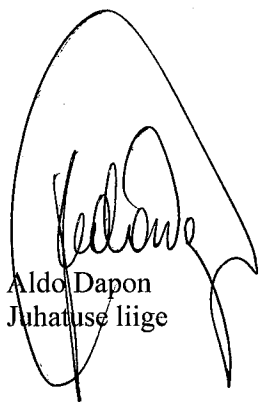
Uue büroohoone 14-l korrusel saab olema 15 761 ruutmeetrit brutopinda, millest renditavaks pinnaks kujuneb ca 11 500 ruutmeetrit. Äri- ja büroohoonet täiendab 10 214 ruutmeetrise brutopinnaga parklahoone 350 parklakohaga ja lisaks on ette nähtud parkimiskohad ka hoone klientidele ja külalistele. Täiendavalt hakkab hoones tegutsema ka ca 100-kohaline toitlustusasutus. Büroohoone valmib ehituslepingu kohaselt 2008. aasta lõpuks.

Bürooprojekti arenduse finantseerimiseks võetud pikaajaline laenujääk emaettevõttele E.L.L. Kinnisvara AS oli aruandeaasta lõpu seisuga 32 570 220 (2006: 8 886 106) krooni.

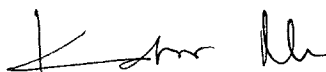
Ettevõttel töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

31. jaanuar 2008



Aldo Dapon
Juhatuse liige



Katrin Mühl
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

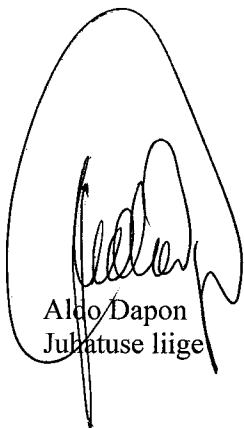
01.01.2007 – 31.12.2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Delta Plaza juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- OÜ Delta Plaza raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Delta Plaza finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Delta Plaza juhatus kinnitab, et OÜ Delta Plaza on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

31. jaanuar 2008



Aldo Dapon
Juhatuses liige



Katrin Mühl
Juhatuses liige

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Turustuskulud	1	998 137	-
Üldhalduskulud	2	92 635	5 351
Muud ärikulud		156	-
Ärikasum (-kahjum)		-1 090 928	-5 351
Finantstulud		21	-
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		-1 090 907	-5 351
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-1 090 907	-5 351

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 11.02.2008
Allkiri/signature..... *[Signature]*

Bilanss

(kroonides)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Raha ja pangakontod		872 276	19 954
Viitlaekumised		21	-
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	5 469 324	1 329 671
Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed		2 656	-
Käibevara kokku		6 344 277	1 349 625
Kinnisvarainvesteeringud	4	22 396 195	22 396 195
Materiaalne põhivara	5	139 803 448	8 166 720
Põhivara kokku		162 199 643	30 562 915
VARAD KOKKU		168 543 920	31 912 540
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad emaeetevõttele	7	-	266 058
Pangalaenu	6	-	20 340 580
Võlad tarnijatele		17 498 666	1 737 292
Intressivõlad		380 943	-
Lühiajalised kohustused kokku		17 879 609	22 343 930
Pikaajalised kohustused			
Laenuvõlad emaeetevõttele	7	32 570 220	8 886 106
Pikaajaline pangalaen	6	118 424 264	-
Ostjate ettemaksed		78 230	-
Pikaajalised kohustused kokku		151 072 714	8 886 106
KOHUSTUSED KOKKU		168 952 323	31 230 036
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		100 000	100 000
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		572 504	577 855
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-1 090 907	-5 351
OMAKAPITAL KOKKU		-408 403	682 504
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		168 543 920	31 912 540

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 11.02.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia / Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2005	100 000	-	587 855	687 855
Aruandeperioodi puhaskahjum	-	-	-5 351	-5 351
Kohustuslik reserv	-	10 000	-10 000	-
Saldo 31.12.2006	100 000	10 000	572 504	682 504
Aruandeperioodi puhaskahjum	-	-	-1 090 907	-1 090 907
Saldo 31.12.2007	100 000	10 000	-518 403	-408 403

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 100 000 krooni.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-1 090 928	-5 351
Põhivara kulum	5	7 860	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-4 142 309	-1 313 066
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		2 484 383	163 251
Makstud intressid		-2 483 404	-294 364
Kokku rahavood äritegevusest		-5 224 398	-1 449 530
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	-	-21 064 621
Materiaalse põhivara soetus		-113 770 403	-6 099 739
Saadud intressid		-	44
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-113 770 403	-27 164 316
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		146 187 703	28 590 686
Laenude tagasimaksed		-26 340 580	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		119 847 123	28 590 686
Rahavood kokku		852 322	-23 160
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses		19 954	43 114
Raha ja rahaekvivalentide muutus		852 322	-23 160
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus		872 276	19 954

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date.....11.02.2008.....
Allkiri/signature.....*[Signature]*.....

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Üldised alused

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

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

Raamatupidamise aruanded on koostatud täis Eesti kroonides.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, näidatakse kuni ehitus- ja arendustegevuse lõpuni materiaalse põhivarana (lõpetamata ehitus). Alates objekti valmimisest ja kasutuselevõtmisest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele vara, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni.

Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Laenukasutuse kulud lisatakse lõpetamata ehituse maksumusse.

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud tulumaksu oma teenitud kasumilt. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri enam erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkis edasilükkunud tulumaksu kohustus.

Alates 2008. aastast on vastav maksumäär 21/79 (2007: 22/78) netodividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Tulu

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Raha ja rahavood

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

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Lisad

Lisa 1 Turustuskulud

	2007	2006
Reklaamikulud	933 997	-
Kulum	7 860	-
Muud turustuskulud	56 280	-
Turustuskulud kokku	998 137	-

Üüripindade reklaamimise kulud

Lisa 2 Üldhalduskulud

	2007	2006
Maamaks	29 928	-
Audiitorteenused	11 000	-
Õigusabiteenused	10 268	-
Tulumaksukulu erisoodustustelt	14 323	-
Muud teenused	27 116	-
Üldhalduskulud kokku	92 635	-

Lisa 3 Maksude ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	5 469 324	1 329 671

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 331 574
Soetamine aruandeperioodil	21 064 621
Jääkmaksumus 31.12.2006	22 396 195
Jääkmaksumus 31.12.2007	22 396 195

Kinnisvarainvesteeringutes on kajastatud maa maksumus Tallinnas Pärnu mnt 141, mille sihtotstarve on ärimaa.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Ettemaksed	Lõpetamata ehitus	Kokku
Jääkmaksumus 31.12.2005	-	-	92 100	92 100
Soetamine aruandeperioodil	-	-	7 567 520	7 567 520
Kapitaliseeritud laenukulud	-	-	507 100	507 100
Jääkmaksumus 31.12.2006	-	-	8 166 720	8 166 720
Soetamine aruandeperioodil	78 600	10 000 000	116 544 031	126 622 631
Kapitaliseeritud laenukulud	-	-	5 021 957	5 021 957
Soetusmaksumus	78 600	10 000 000	129 732 708	139 811 308
Arvestatud kulum 2007	-7 860	-	-	-7 860
Jääkmaksumus 31.12.2007	70 740	10 000 000	129 732 708	139 803 448

Lisa 6 Pangalaenu

	31.12.2007	31.12.2006
Laenu jääk aasta alguses	20 340 580	-
Saadud	118 424 265	20 340 580
Tagastatud	20 340 580	-
Laenu jääk aasta lõpus	118 424 265	20 340 580
sh lühiajaline osa	-	20 340 580
sh pikaajaline osa	118 424 265	-

Laenu andjaks on Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal, laenusumma 1 300 000.-EUR(kinnistu Pärnu mnt.141 ostuks Tallinnas) refinantseeriti 23.03.2007 ja sõlmiti ehituslaenuleping summas 17 300 000 EUR.

Intressimäär seisuga 31.12.2007.a. 5,764% (31.12.2006: 4,571%).

Laenu tagastamise tähtaeg on 09.05.2017.a.

Laenu tagatised: - hüpoteek kinnistule (lisa 4) hüpoteegisummas 275 380 000.-EEK
- E.L.L. Kinnisvara AS garantiisumma 17 300 000.-EUR

Lisa 7 Seotud osapooled

Delta Plaza OÜ emaettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, seisuga 31.12.2007 kuulub E.L.L. Kinnisvara AS-le 100% osadest. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub Merko Grupp AS kontserni.

Kohustused emaettevõttele	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad		
Intressivõlg aasta alguses	266 058	53 322
Arvestatud intressid	1 654 617	212 736
Laenule lisatud tasumata intressid	-1 920 675	-
Intressivõlg aasta lõpus	-	266 058
Laenuvõlad		
Laenu jääk aasta alguses	8 886 106	636 000
Saadud	29 684 114	8 250 106
Tasutud	-6 000 000	-
Laenu jääk aasta lõpus	32 570 220	8 886 106
sh lühiajaline osa	-	-
pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...10 aastat)	32 570 220	8 886 106
Kohustused emaettevõttele kokku	32 570 220	9 152 164

Laenu keskmine intressimäär on 10%. Laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2013.a.

Laenu alusvaluuta on Eesti kroon.

Saldod muude seotud osapooltega

Võlad tarnijatele	31.12.2007	31.12.2006
Võlad Merko Grupi kontserni ettevõtetele	17 491 144	1 731 982

Ettemaksed põhivara eest

Merko Grupi kontserni ettevõtetele	10 000 000	-
------------------------------------	------------	---

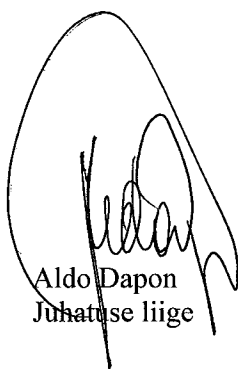
<u>Tehingud seotud osapooltega</u>	<u>Ostud 2007</u>	<u>Ostud 2006</u>
E.L.L. Kinnisvara AS	939 000	939 000
Teised grupi ettevõtted*	115 190 032	5 865 124

* Siia kuuluvad Merko Grupp AS tütaretevõtted.

Majandusaasta aruande allkirjad

Delta Plaza OÜ 2007. majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku poolt

..... 2008.a. ja allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 2008.a.



Aldo Dapon
Juhatuses liige



Katrin Mühl
Juhatuses liige

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**OÜ Delta Plaza osanikele**

Oleme auditeerinud OÜ Delta Plaza raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda 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

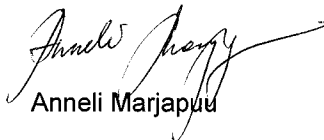
Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Delta Plaza finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märgime, et OÜ Delta Plaza netovara on väiksem Äriseadustikus nõutud suuruselt.

11. veebruaril 2008, Tallinnas



Malle Rannik



Anneli Marjapuu

PKF Estonia OÜ

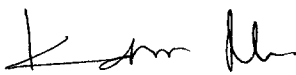
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Delta Plaza juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Jaotamata kasumi(-kahjumi) jääk 31.12.2006	572 504
2007.aasta kahjum	-1 090 907
Jaotamata kasumi(-kahjumi) jääk 31.12.2007	-518 403



Aldo Dapon
Juhatuses liige



Katrin Mühl
Juhatuses liige

02.06. 2008.a.