

30 -06- 2009

.....*Maris Adamson*.....

OÜ Delta Plaza

2008.a majandusaasta aruanne

Äriregistri kood:	10726169
Aadress:	Pärnu mnt 141 11314, Tallinn
Telefon:	+372 6 805 400
Faks:	+372 6 805 401
E-post:	info@ellkinnisvara.ee
Internetilehekülg:	www.deltaplaza.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 – 31.12.2008

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Kasumiaruanne.....	5
Bilanss.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	8
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud.....	13
Lisa 3 Müügitulu	13
Lisa 4 Müüdnud teenuste kulu	13
Lisa 5 Turustuskulud.....	14
Lisa 6 Üldhalduskulud.....	14
Lisa 7 Muud ärikulud	14
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud.....	14
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 10 Maksud	14
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 12 Materiaalne põhivara	15
Lisa 13 Kasutusrent.....	16
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Pangalaenu.....	16
Lisa 16 Muud pikaajalised võlad.....	17
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused.....	17
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 19 Omakapital	18
Lisa 20 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	18
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	19
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	20
Juhatuse allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele	21
OÜ Delta Plaza müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	22

TEGEVUSARUANNE

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

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

Büroohoone on 14 korruseline, üüritava pinnaga ca 11 800 m². Esimesel korrusel paiknevad toitlustus- ning äripinnad, 2-14 korrustel asuvad büroopinnad. Parkimine on korraldatud 350 kohaga parkimismajas ning külastajatele maja ees. Hoone valmis osaliselt 2008 aasta detsembrikuus, mil anti üürnikele üle pinnad, mis moodustavad 8% kogu üüritavast pinnast. Hoone lõplik valmimisaeg on 2009 aasta teine pool.

Investeeringu seniseks maksumuseks on kujunenud 312 miljonit krooni, mis finantseeriti laenukapitali arvelt. Laenu andjateks on emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS ja Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal.

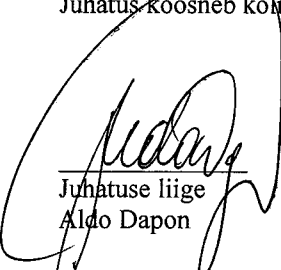
Seisuga 31.12.2008 ei vasta ettevõtte omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Ettevõtte juhtkond on võtnud kasutusele abinõud osakapitali suurendamiseks. Vastavalt xx. xxx 2009.a. langetatud ainuosaniku otsusele, tühistatakse olemasolev osa ja märgitakse uus osa osakapitaliga 100 000 krooni. Ainuosanik tasub osa eest rahalise sissemaksena xxx krooni, millest 100 000 krooni on osakapital nimiväärtuses ja xxx krooni ülekurs. Aruande koostamise hetkel on juhatus esitanud osakapitali suurendamise kandeavalduse.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks üürnike võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid ning langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

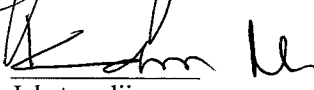
Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

Olulisemad suhtarvud	2008	2007
Lühiajalise võla kattekordaja	1,1	0,4
Võlakordaja	162%	101%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva	

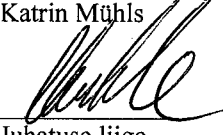
2008. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.
Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta



Juhatuses liige
Aldo Dapon



Juhatuses liige
Katrin Mühlis



Juhatuses liige
Vahur Kaska

Tallinn, 12.06.2009

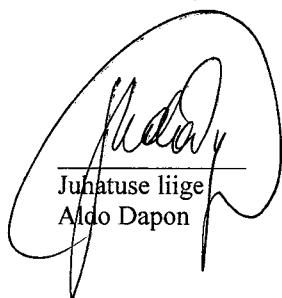
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

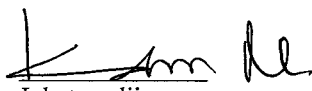
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud OÜ Delta Plaza 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- 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 on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatus liige
Aldo Dapon



Juhatus liige
Katrin Mühl



Juhatus liige
Vahur Kaska

Tallinn, 12.06.2009

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks initialled for the purpose of identification only	
Iniitsiaalid/initials	<u>KK</u>
Kuupäev/date	<u>30.06.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Kasumiaruanne
(kroonides)

	lisa	2008	2007 korregeeritud
Müügitulu	3	817 444	-
Müüdud teenuste kulu	4	585 543	29 928
Brutokasum		231 901	-29 928
Turustuskulud	5	1 814 736	998 137
Üldhalduskulud	6	1 174 331	1 001 707
Muud äritulud		107 100	-
Muud ärikulud	7	130 741 159	156
Ärikahjum		-133 391 225	-2 029 928
Finantstulud ja -kulud	8	60 918	21
Puhaskahjum		-133 330 307	-2 029 907

Lisad lehekülgedel 8 kuni 18 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsiaallõpetatud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>KK</u> Kuupäev/date <u>30.06.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

5(22)

Kasum

Bilanss
(kroonides)

	lisa	31.12.2008	31.12.2007 korregeeritud
VARAD			
Käibevara			
Raha		6 845 095	872 276
Nõuded ja ettemaksed	9	4 488 241	5 472 001
Käibevara kokku		11 333 336	6 344 277
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		79 517	-
Kinnisvarainvesteeringud	11	22 396 195	22 396 195
Materiaalne põhivara	12	181 512 602	137 925 448
Põhivara kokku		203 988 314	160 321 643
VARAD KOKKU		215 321 650	166 665 920
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15	8 306 342	-
Võlad ja ettemaksed	14	1 909 668	17 879 609
Lühiajalised kohustused kokku		10 216 010	17 879 609
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	15,18	337 177 111	150 994 484
Muud pikaajalised võlad	16	445 239	78 230
Pikaajalised kohustused kokku		337 622 350	151 072 714
KOHUSTUSED KOKKU		347 838 360	168 952 323
Omakapital			
Osakapital	19	100 000	100 000
Ülekurss		3 000 000	-
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-2 296 403	-366 496
Aruandeaasta kahjum		-133 330 307	-2 029 907
OMAKAPITAL KOKKU		-132 516 710	-2 286 403
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		215 321 650	166 665 920

Lisad lehekülgedel 8 kuni 18 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>K.K.</u> Kuupäev/date <u>30.06.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

6(22)

K. K.

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Reserv- kapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2006 enne korrigeerimist	100 000	-	10 000	572 504	682 504
Korrigeerimise mõju	-	-	-	-939 000	-939 000
Saldo 31.12.2006 (korrigeeritud)	100 000	-	10 000	-366 496	-256 496
2007.a puhaskahjum (korrigeeritud)	-	-	-	-2 029 907	-2 029 907
Saldo 31.12.2007 (korrigeeritud)	100 000	-	10 000	-2 396 403	-2 286 403
Osakapitali sissemaks	100 000	3 000 000	-	-	3 100 000
Osa tühistamine	-100 000	-	-	100 000	-
Aruandeperioodi puhaskahjum	-	-	-	-133 330 307	-133 330 307
Saldo 31.12.2008	100 000	3 000 000	10 000	-135 626 710	-132 516 710

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 19.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	lisa	2008	2007 korrigeeritud
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-133 391 225	-2 029 928
<u>Korrigeerimised:</u>			
Materiaalse põhivara kulum	12	16 175	7 860
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest	12	130 700 737	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		905 240	-4 142 309
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 190 013	2 484 383
Makstud intressid		-9 399 860	-2 483 404
Kokku rahavood äritegevusest		-12 358 946	-6 163 398
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-173 969 133	-112 831 403
Saadud intressid		59 935	-
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-173 909 198	-112 831 403
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15,18	196 940 963	146 187 703
Saadud laenude tagasimaksed	15,18	-7 800 000	-26 340 580
Osade emitteerimine	19	3 100 000	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		192 240 963	119 847 123
Rahavood kokku		5 972 819	852 322
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		872 276	19 954
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 972 819	852 322
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 845 095	872 276

Lisad lehekülgedel 8 kuni 18 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KK
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Delta Plaza 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Arvestuspõhimõtete muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

	Mõju jaotamata kasumile seisuga 1.01.2007	Mõju 2007. aasta kasumile	Mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2007	Mõju materiaalse põhivara saldole 31.12.2007 seisuga
Lõpetamata ehituse soetusmaksumusele lisatud juhtimisteenuse kuluks kandmine	-939 000	-939 000	-1 878 000	-1 878 000
Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kokku	-939 000	-939 000	-1 878 000	-1 878 000

B. 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 laekavas 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:

- Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

- 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 nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.
- Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Initialiaallõpetatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialiaid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

K. K.

C. Raha ja raha ekvivalendid

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 ülikviiidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

D. Nõuded ostjate vastu

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 nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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.

E. 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 laenuga 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.K
Kuupäev/date	30.06.03
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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 ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu inventar ja IT seadmed	20%
----------------------------	-----

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 "müügiotel 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 müügiotel põhivaraks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.K
Kuupäev/date	30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

G. 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.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

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 amortiseerimispõhimõtetest. 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.

I. 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 õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



J. 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 nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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

K. Ettevõtte tulumaks

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.

L. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

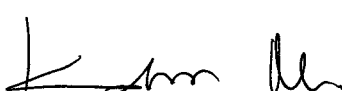
Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

M. Tulude arvestus

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



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.

N. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest 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 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- üürnike võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid;
- langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

Lisa 3 Müügitulu

OÜ Delta Plaza müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Üüriteenus (lisa 11)	70 943	-
Kommunaalteenused	5 165	-
Haldusteenused	1 529	-
Reklaami eksponeerimine hoonel	247 500	-
Reklaami eksponeerimine siseruumides	30 925	-
Muude müügitulud	461 382	-
Müügitulu kokku	817 444	-

Kõik müük toimub Eestis.

Lisa 4 Müüdnud teenuste kulu

	2008	2007
Kinnisvara hooldusteenused	5 638	-
Heakorratööd	10 237	-
Kinnisvara haldusteenused	2 541	-
Maamaks	74 820	29 928
Kulud reklaami eksponeerimiseks siseruumides	30 925	-
Muud kulud	461 382	-
Müüdnud teenuste kulu kokku	585 543	29 928

Initialled/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.03
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 5 Turustuskulud

	2008	2007
Reklaam	1 294 451	933 997
Põhivara kulum (lisa 12)	16 175	7 860
Maakleriteenused	208 213	-
Muud kulud	295 897	56 280
Turustuskulud kokku	1 814 736	998 137

Reklaam rendilepingute sõlmimise eesmärgil.

Lisa 6 Üldhalduskulud

	2008	2007 korrigeeritud
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	939 000	939 000
Auditorteenus	6 500	11 000
Pangateenused	2 442	2 180
Õigusabi	33 063	10 268
Tulumaksukulu erisoodustustelt	77 326	14 323
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	107 100	-
Muud kulud	8 900	24 936
Üldhalduskulud kokku	1 174 331	1 001 707

Lisa 7 Muud ärikulud

	2008	2007
Põhivara allahindlus (lisa 12)	130 700 737	-
Muud kulud	40 422	-
Muud ärikulud kokku	130 741 159	-

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulu	60 918	21
Finantstulud ja -kulud kokku	60 918	21

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 339 610	-
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-107 100	-
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 10)	3 083 067	5 469 324
Muud lühiajalised nõuded	130 454	21
s.h Intressid	1 017	21
Ettemaksed teenuste eest	42 210	2 656
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 488 241	5 472 001

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 215 440 krooni, vt. lisa 18.

Lisa 10 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks (lisa 9)	3 083 067	-	5 469 324	-

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

[Handwritten signature]

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 3)	70 943	-
Kinnisvarainvesteeringute kommunaaltulud (lisa 3)	6 694	-
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud (lisa 4)	93 236	29 928
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-15 599	-29 928

Kinnisvarainvesteeringutes muutusi ei ole toimunud:

	Maa
Jääkmaksumus 31.12.2006	22 396 195
Jääkmaksumus 31.12.2007	22 396 195
Jääkmaksumus 31.12.2008	22 396 195

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

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 15).

Lisa 12 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006 (korrigeeritud)				
Soetusmaksumus 31.12.2006	-	7 227 720	-	7 227 720
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2006	-	7 227 720	-	7 227 720
2007.a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	78 600	115 605 031	10 000 000	125 683 631
Kapitaliseeritud laenukulutused	-	5 021 957	-	5 021 957
Amortisatsioonikulu	-7 860	-	-	-7 860
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus 31.12.2007	78 600	127 854 708	10 000 000	137 933 308
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-7 860	-	-	-7 860
Jääkmaksumus 31.12.2007	70 740	127 854 708	10 000 000	137 925 448
2008.a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	4 550	159 181 284	44 532	159 230 366
Kapitaliseeritud laenukulutused	-	15 073 700	-	15 073 700
Ümberklassifitseerimine	-	10 000 000	-10 000 000	-
Allahindlused väärtuse languse tõttu (lisa 7)	-	-130 700 737	-	-130 700 737
Amortisatsioonikulu	-16 175	-	-	-16 175
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus 31.12.2008	83 150	181 408 955	44 532	181 536 637
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-24 035	-	-	-24 035
Jääkmaksumus 31.12.2008	59 115	181 408 955	44 532	181 512 602

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

K. K.

Lisa 13 Kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja:

OÜ Delta Plaza rendib kasutusrendi tingimustel välja ehitise Pärnu mnt 141 (lisad 11, 12).

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 3)	70 943	-
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestavatest rendilepingutest	54 067 118	-
s.h. kuni 1 aasta	6 553 661	-
1-5 aastat	33 419 878	-
üle 5 aasta	14 093 579	-

Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute renditulu.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	425 600	17 498 666
Saadud ettemaksed	808 842	-
Intressivõlad	675 226	380 943
Võlad ja ettemaksed kokku	1 909 668	17 879 609

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2008 sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 0 krooni (31.12.2007: 17 491 144 krooni).

Lisa 15 Pangalaenud

	31.12.2008	31.12.2007
Laenu jääk aasta alguses	118 424 264	20 340 580
Saadud	151 605 463	118 424 264
Tagastatud	-	20 340 580
Laenu jääk aasta lõpus	270 029 727	118 424 264
sh lühiajaline osa	8 306 342	-
pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...10 aastat)	261 723 385	118 424 264

	Saldo 31.12.2008	Põhiosa tagasimaksed			Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	270 029 727	8 306 342	55 629 484	206 093 901	10.04.2017 3 kuu Euribor+0,9%	

	Saldo 31.12.2007	Põhiosa tagasimaksed			Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	118 424 264	-	48 970 916	69 453 348	10.04.2017 1 kuu Euribor+0,9%	

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

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

Laenu tagastamise tähtaeg on 10.04.2017. Intressimäär 3 kuu EURIBOR+intressimarginaal 0,9% aastas.

Laenu tagastatakse igakuiste tagasimaksetena. Esimene tagasimakse on 11.05.2009.

Laenu tagatised: -hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 297 755 000 EEK

-E.L.L. Kinnisvara AS garantiisumma 17 300 000 EUR.

Tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 31.12.2008 seisuga on 22 396 195 krooni (lisa 11).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/Initials	KK
Kuupäev/date	30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

[Handwritten signature]

Lisa 16 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud ettemaksed	445 239	78 230

Muude pikaajaliste võlgade all kajastatakse vastavalt ütrilepingule üürnikelt laekunud tagatisraha.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused

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 18 Tehingud seotud osapooltega

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 tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Delta Plaza emaettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, seisuga 31.12.2008 kuulub E.L.L. Kinnisvara AS-le 100% osadest. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Riverito kontserni.

Kohustused emaettevõttele

Intressivõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Intressivõlg aasta alguses	-	266 058
Arvestatud intressid	5 348 006	1 654 617
Laenule lisatud tasumata intressid	-5 348 006	-1 920 675
Intressivõlg aasta lõpus	-	-

Pikaajalised laenuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Laenu jääk aasta alguses	32 570 220	8 886 106
Saadud	45 335 500	27 763 439
Laenule lisatud tasumata intressid	5 348 006	1 920 675
Tasutud	-7 800 000	-6 000 000
Laenu jääk aasta lõpus	75 453 726	32 570 220

Kohustused emaettevõttele kokku

75 453 726 32 570 220

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

Laenu alusvaluuta on Eesti kroon. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Saldod muude seotud osapooltega **31.12.2008** **31.12.2007**

Nõuded ostjate vastu

AS Merko Ehitus* 215 440 -

Ettemaksed tarnijatele

AS Merko Ehitus* - 10 000 000

Võlad tarnijatele

AS Merko Ehitus* - 17 491 144

Tehingud seotud osapooltega **Müügid 2008** **Ostud 2008** **Ostud 2007**

E.L.L. Kinnisvara AS - 977 606 939 000

AS Merko Ehitus* 461 382 169 421 070 115 190 032

*AS Riverito kontserni ettevõtted.

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

Lisa 19 Omakapital

Emiteeritud osade arv ja nominaalväärtus perioodi alguses ja lõpus

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	100 000	100 000

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2008 koosneb 1 osast nimiväärtusega 100 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.

2008. aastal tühistati ainuosaniku otsusega olemasolev osa ning samaaegselt emiteeriti 1 uus 100 000-kroonise nimiväärtusega osa ülekursiga 3 000 000 krooni. Osa eest tasuti rahas.

Lisa 20 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Emaettevõttega E.L.L. Kinnisvara AS sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Seisuga 31. detsember 2008 on ettevõtte omakapital -132 516 710 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2009.a. emaettevõtte poolt tehtavate täiendavate sissemakse arvelt. Omakapitali suurendatakse täiendavalt ülekursiga 132,6 miljonit krooni, millest 75,4 tasutakse mitterahalise sissemaksena (emaettevõtte laenude tasaarveldamine) ning 57,2 miljonit krooni rahalise sissemaksena. Vajalikud dokumendid esitatakse Äriregistrile juulis 2009.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 20.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

K. K.

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Delta Plaza osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Delta Plaza (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. 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 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 arvnäitajate 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 ning 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 kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 20. Seisuga 31. detsember 2008 oli ettevõtte omakapital negatiivne 132,5 miljoni krooni võrra. Ettevõtte võime viia omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega sõltub lisan 20 kirjeldatud juhtkonna ja osaniku tegevuskava realiseerumisest.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Märten Padu
Vannutatud audiitor

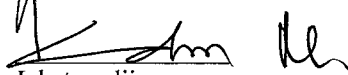
30. juuni 2009

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Delta Plaza juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.



Juhatuses liige
Aldo Dapon



Juhatuses liige
Katrin Mühlis

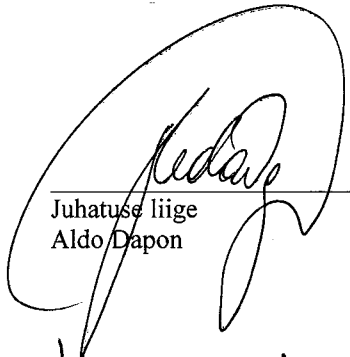


Juhatuses liige
Vahur Kaska

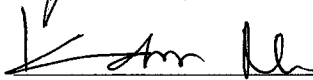
Tallinn, 12.06.2009

Juhatuse allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele

OÜ Delta Plaza 2008.a majandusaasta aruande allkirjastamine 12.juunil 2009.a.



Juhatuse liige
Aldo Dapon



Juhatuse liige
Katrin Mühlis



Juhatuse liige
Vahur Kaska

OÜ Delta Plaza müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	817 444	0
	Müügitulu kokku	817 444	0

