

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: OÜ LINNAILU

registrikood: 10674550

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 141

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: 6805400

faks: 6805401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tööjõukulud	13
Lisa 3 Müügitulu	13
Lisa 4 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 5 Üldhalduskulud	14
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 7 Raha	14
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 12 Materiaalne põhivara	17
Lisa 13 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 14 Kasutusrent	18
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 16 Laenukohustused	19
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Lisa 19 Osakapital	21
Lisa 20 Majanduskriisi mõjud	21

Tegevusaruanne

Linnailu OÜ on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

Linnailu OÜ sai 2005. Aastal valmis büroohoone arenduse Tallinnas Sõpruse pst. 151. Büroohoonel on neli korrust üüritava pinnaga 2480 m². Aasta lõpu seisuga on hoones kokku vakantset pinda 914 m², mis asuvad teisel ja neljandal korrusel. Vabad pinnad ehitatakse ümber väiksemateks üüripindadeks, millede osas üüriläbirääkimised käivad. Hoone pikaajaliseks tuumiküürnikuks on Proeksper AS.

Parkimine on korraldatud hoone kõrval olevas parklas.

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.

2009. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Olulisemad suhtarvud

	2009	2008
Lühiajalise võla kattekordaja	1,2	1,1
Võlakordaja	62%	66%
Omakapitali puhastootlus (ROE)	9%	15%
Puhaskasumimarginaal	26%	30%
Ärikasumimarginaal	36%	51%
Üldkulud müügitulust	5%	4%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiva	
Omakapitali puhastootlus (ROE)	= puhaskasum/omakapital	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu	
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu	

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 21 toodud OÜ Linnailu 2009.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 Linnailu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Linnailu on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 991 562	5 482 324	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 343 993	-2 450 545	4
Brutokasum (-kahjum)	1 647 569	3 031 779	
Üldhalduskulud	-206 643	-214 112	5
Muud äritulud	7	1 686	
Muud ärikulud	-2 304	-649	
Äriksaum (-kahjum)	1 438 629	2 818 704	
Finantstulud ja -kulud	-403 406	-1 190 788	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 035 223	1 627 916	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 035 223	1 627 916	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 190 601	1 545 230	7
Nõuded ja ettemaksed	82 900	158 704	8
Kokku käibevara	2 273 501	1 703 934	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	28 888 968	29 846 612	10
Materiaalne põhivara	172 394	196 570	12
Immateriaalne põhivara	338	4 398	13
Kokku põhivara	29 061 700	30 047 580	
Kokku varad	31 335 201	31 751 514	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 493 319	1 128 021	16
Võlad ja ettemaksed	355 047	455 272	15
Kokku lühiajalised kohustused	1 848 366	1 583 293	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	17 620 156	19 336 765	16
Kokku pikaajalised kohustused	17 620 156	19 336 765	
Kokku kohustused	19 468 522	20 920 058	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	80 000	80 000	19
Ülekurss	5 000 000	5 000 000	
Kohustuslik reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 743 456	4 115 540	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 035 223	1 627 916	
Kokku omakapital	11 866 679	10 831 456	
Kokku kohustused ja omakapital	31 335 201	31 751 514	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	80 000	5 000 000	8 000	4 115 540	9 203 540
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				1 627 916	1 627 916
31.12.2008	80 000	5 000 000	8 000	5 743 456	10 831 456
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				1 035 223	1 035 223
31.12.2009	80 000	5 000 000	8 000	6 778 679	11 866 679

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

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 438 629	2 818 704	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 043 898	807 774	10,12,13
Kokku korrigeerimised	1 043 898	807 774	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	75 640	64 227	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-60 283	-114 077	
Makstud intressid	-503 998	-1 156 825	
Kokku rahavood äritegevusest	1 993 886	2 419 803	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-24 600	-92 650	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 418	-660 772	10
Laekunud intressid	60 814	23 848	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 796	-729 574	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 351 311	-1 068 269	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 351 311	-1 068 269	
Kokku rahavood	645 371	621 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 545 230	923 270	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	645 371	621 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 190 601	1 545 230	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnailu OÜ 2009.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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad

Ettevõtteel 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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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

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

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud 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.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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 vähendamisenä.

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 tööeas. 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 amortisatsioonimäär 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 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 tööeas. 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:

Muud masinad ja seadmed 20-25%

Muu inventar ja IT seadmed 20-25%

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 "müügiototel 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 müügiototel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

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 rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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 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

Maksustamine

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 kaasnevad 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 bilansiiste 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 on moodustatud 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 Tööjõukulud

(kroonides)

2009. ja 2008. aastal ettevõtteel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS. Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Lisa 3 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 991 562	5 482 324
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 991 562	5 482 324
Kokku müügitulu	3 991 562	5 482 324
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüriteenus	3 122 523	4 278 890
Kommunaalteenused	596 620	842 517
Muu müügitulu	272 419	360 917
Kokku müügitulu	3 991 562	5 482 324

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Ostetud kaubad ja teenused	1 022 700	1 064 823	
Põhivara kulum	1 043 898	807 774	10,12,13
Kindlustus	11 968	15 725	
Maamaks	40 599	40 599	
Väikevahendid	27 514	11 935	
Hoonestusõigustasu	135 337	135 337	
Muud kulud	61 977	374 352	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 343 993	2 450 545	

Lisa 5 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	180 000	180 000
Pangateenus	1 471	1 380
Õigusabi	2 884	20 731
Audiitorteenus	10 000	7 000
Muud kulud	12 288	5 001
Kokku üldhalduskulud	206 643	214 112

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	60 649	22 868
Intressikulud	-464 055	-1 213 656
Kokku finantstulud ja -kulud	-403 406	-1 190 788

Lisa 7 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	2 190 601	1 545 230
Kokku raha	2 190 601	1 545 230

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	74 152	152 196
Muud nõuded	55	219
Ettemaksed	8 693	6 289
Kokku Nõuded ja ettemaksed	82 900	158 704

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	484	0
Käibemaks	24 423	54 456
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 907	54 456

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	12 923 397	11 818 628	24 742 025
Akumuleeritud kulum	-926 176	-748 253	-1 674 429
Jääkmaksumus	11 997 221	11 070 375	23 067 596
Ostud ja parendused	0	660 772	660 772
Amortisatsioonikulu	-258 467	-509 179	-767 646
Ümberklassifitseerimised	0	6 885 890	6 885 890
31.12.2008			
Soetusmaksumus	12 923 397	19 365 290	32 288 687
Akumuleeritud kulum	-1 184 643	-1 257 432	-2 442 075
Jääkmaksumus	11 738 754	18 107 858	29 846 612
Ostud ja parendused	0	33 418	33 418
Amortisatsioonikulu	-258 468	-732 594	-991 062
31.12.2009			
Soetusmaksumus	12 923 397	19 398 708	32 322 105
Akumuleeritud kulum	-1 443 111	-1 990 026	-3 433 137
Jääkmaksumus	11 480 286	17 408 682	28 888 968

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 122 523	4 278 890
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 300 095	-1 642 771

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 16).
Maa all kajastatakse hoonestusõigust.

Lisa 11 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tagasimüügikohustusega korterihoonestusõiguse saldo aasta alguses	0	6 939 092	
Intressid	0	-53 202	
Ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringutesse	0	-6 885 890	10

Muu pikaajalise nõudena oli näidatud soetatud korterihoonestusõigus, mille osas kehtis tagasimüügikohustus 31.märtsil 2014 aastal AS Kommet Auto kasuks. 04.augustil 2008 lõpetati ennetähtaegselt AS-ga Kommet Auto sõlmitud üürileping ja

korterihoonestusõiguse võlaõiguslik müügileping, mistõttu kustutati korterihoonestusõiguse omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge. Korterihoonestusõigus liigitati ümber kinnisvarainvesteeringutesse

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	139 988	139 988
Jääkmaksumus	0	139 988	139 988
Ostud ja parendused	29 605	63 045	92 650
Amortisatsioonikulu	-2 690	-33 378	-36 068
31.12.2008			
Soetusmaksumus	29 605	203 033	232 638
Akumuleeritud kulum	-2 690	-33 378	-36 068
Jääkmaksumus	26 915	169 655	196 570
Ostud ja parendused	24 600	0	24 600
Amortisatsioonikulu	-7 139	-41 637	-48 776
31.12.2009			
Soetusmaksumus	54 205	203 033	257 238
Akumuleeritud kulum	-9 829	-75 015	-84 844
Jääkmaksumus	44 376	128 018	172 394

Lisa 13 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	20 300	20 300
Akumuleeritud kulum	-11 842	-11 842
Jääkmaksumus	8 458	8 458
Amortisatsioonikulu	-4 060	-4 060
31.12.2008		
Soetusmaksumus	20 300	20 300
Akumuleeritud kulum	-15 902	-15 902
Jääkmaksumus	4 398	4 398
Amortisatsioonikulu	-4 060	-4 060
31.12.2009		
Soetusmaksumus	20 300	20 300
Akumuleeritud kulum	-19 962	-19 962
Jääkmaksumus	338	338

Lisa 14 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	3 122 523	4 278 890
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	1 852 269	3 329 338
1-5 aasta jooksul	8 342 855	5 161 760
Üle 5 aasta	0	245 440

Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute (lisa 10) renditulu.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	128 088	94 828	
Maksuvõlad	24 907	54 456	9
Saadud ettemaksed	189 325	253 321	
Intressivõlad	12 727	52 668	
Kokku võlad ja ettemaksed	355 047	455 273	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 1 820 krooni .
(31.detsember 2008: 7 337 krooni), vt. lisa 18.

Lisa 16 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline pangalaen	1 493 319	1 493 319		
Lühiajalised laenud kokku	1 493 319	1 493 319		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	17 620 156		17 620 156	
Pikaajalised laenud kokku	17 620 156		17 620 156	
Laenukohustused kokku	19 113 475	1 493 319	17 620 156	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline pangalaen	1 128 021	1 128 021		
Lühiajalised laenud kokku	1 128 021	1 128 021		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	19 336 765		19 336 765	
Pikaajalised laenud kokku	19 336 765		19 336 765	
Laenukohustused kokku	20 464 786	1 128 021	19 336 765	

Linnailu OÜ ja AS SEB Pank vahel sõlmiti 02.02.2006.a laenuleping nr. 2006007575 summas 1 489 137 EUR. Laenu intressimäär on Euro 3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas. Laenu tagastamistähtaeg on 15.10.2012.a.

Pangalaenu tagatiseks on Tallinnas Sõpruse pst 151B asuvad korteriomandid, hüpoteegi summa 25 000 000 krooni ja E.L.L Kinnisvara AS garantii ulatuses 7 000 000 krooni.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad (kroonides)

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 Seotud osapooled (kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 820	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	7 337

	2009	2008	
	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	180 000	0	180 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	95 395	114 594	644 922

Linnailu OÜ 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.

OÜ Linnailu emaettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, millele seisuga 31.12.2009 kuulub Linnailu OÜ 100% osa. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Riverito kontserni

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009.a nii nagu ka 2008.a moodustatud allahindluseid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 19 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	80 000	80 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides) Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 6 778 679 (31. detsember 2008: 5 743 456) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 355 156 krooni (31. detsembril 2008: 4 537 330 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 423 523 krooni (31. detsembril 2008: 1 206 126 krooni).		

Lisa 20 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.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALDO DAPON	Juhatuse liige	14.06.2010
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	14.06.2010
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	14.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Linnailu osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Linnailu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus 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.

Vandeaudiitori kohustus

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 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 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 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

Märten Padu
Vandeaudiitor

15. juuni 2010

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	15.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 743 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 035 223
Kokku	6 778 679

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3991562	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	80000 EEK

Sidevahendid

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