

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: OSAÜHING DELTA PLAZA

registrikood: 10726169

tänavatalu nimi, Pärnu mnt. 141

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 805 400

faks: +372 6 805 401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.deltaplaza.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 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 5 Turustuskulud	14
Lisa 6 Üldhalduskulud	14
Lisa 7 Muud äritulud	14
Lisa 8 Muud ärikulud	14
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 13 Materiaalne põhivara	17
Lisa 14 Kasutusrent	18
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 16 Laenukohustused	19
Lisa 17 Saadud ettemaksed	20
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Osakapital	21
Lisa 21 Majanduskriisi mõjud	21
Lisa 22 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	21

Tegevusaruanne

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

OÜ Delta Plaza alustas 2005.aastal Tallinnas Pärnu mnt.141 bürooprojekti arendust.Büroohoone on 14-korruseline, üüritava pinnaga ca 12 023 m². Esimesel korrusel paiknevad toitlustus- ning äripinnad, 2.-14. korrusel asuvad büroopinnad. Parkimine on korraldatud üürikele 350 kohaga parkimismajas ning külastajatele maja ees. Hoone valmis 2008. aasta detsembrikuus, 2009. aasta lõpus oli 32% üüritavast pinnast vakantne, kuid eeldada võib vakantsi püsivat vähenemist 2010. aasta jooksul (läbirääkimised mitmete huvilistega lõpusirgel).

Investeeringu seniseks maksumuseks on kujunenud 324 miljonit krooni, mis finantseeriti laenukapitali arvelt. Laenuandjateks on emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS ja Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal.

Bilansipäeva seisuga ei vasta ettevõtte omakapital äriseadustiku nõuetele. Omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainoosanik 05. aprillil 2010.a. muuta ettevõtte põhikirja luues omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi ning teha vabatahtlikku reservi sissemakse omanikulaenu arvelt.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks üürike 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 majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Olulisemad suhtarvud

	2009	2008
Lühiajalise võla kattekordaja	0,4	1,1
Võlakordaja	130%	162%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiva	

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 22 toodud OÜ Delta Plaza 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 Delta Plaza finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Delta Plaza on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	11 680 519	817 444	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 996 879	-585 543	4
Brutokasum (-kahjum)	-1 316 360	231 901	
Turustuskulud	-479 621	-1 814 736	5
Üldhalduskulud	-1 279 566	-1 174 331	6
Muud äritulud	68 600 737	107 100	7
Muud ärikulud	-51 618	-130 741 159	8
Ärikasum (-kahjum)	65 473 572	-133 391 225	
Finantstulud ja -kulud	-12 770 109	60 918	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 703 463	-133 330 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 703 463	-133 330 307	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 894 725	6 845 095	
Nõuded ja ettemaksed	1 212 039	4 488 241	10
Kokku käibevara	5 106 764	11 333 336	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	23 225	79 517	
Kinnisvarainvesteeringud	261 337 923	22 396 195	12
Materiaalne põhivara	1 290 259	181 512 602	13
Kokku põhivara	262 651 407	203 988 314	
Kokku varad	267 758 171	215 321 650	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 884 474	8 306 342	16
Võlad ja ettemaksed	1 178 836	1 909 668	15,17
Kokku lühiajalised kohustused	14 063 310	10 216 010	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	332 193 629	337 177 111	16,19
Võlad ja ettemaksed	1 314 479	445 239	15,17
Kokku pikaajalised kohustused	333 508 108	337 622 350	
Kokku kohustused	347 571 418	347 838 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	20
Ülekurss	3 000 000	3 000 000	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-135 626 710	-2 296 403	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 703 463	-133 330 307	
Kokku omakapital	-79 813 247	-132 516 710	
Kokku kohustused ja omakapital	267 758 171	215 321 650	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	100 000	0	10 000	-2 396 403	-2 286 403
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-133 330 307	-133 330 307
Emiteeritud osakapital	100 000	3 000 000	0	0	3 100 000
Muud muutused omakapitalis	-100 000	0	0	100 000	0
31.12.2008	100 000	3 000 000	10 000	-135 626 710	-132 516 710
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	52 703 463	52 703 463
31.12.2009	100 000	3 000 000	10 000	-82 923 247	-79 813 247

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 20.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	65 473 572	-133 391 225	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 467 084	16 175	12,13
Muud korrigeerimised	-68 100 737	130 700 737	12,13
Kokku korrigeerimised	-59 633 653	130 716 912	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 350 172	905 240	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	648 806	-1 190 013	
Makstud intressid	-7 063 078	-9 399 860	
Kokku rahavood äritegevusest	2 775 819	-12 358 946	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 718 612	-173 969 133	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 031 793	0	
Laekunud intressid	266 972	59 935	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 580 153	-173 909 198	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	196 940 963	16,19
Saadud laenude tagasimaksed	-8 306 342	-7 800 000	16,19
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3 100 000	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 306 342	192 240 963	
Kokku rahavood	-2 950 370	5 972 819	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 845 095	872 276	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 950 370	5 972 819	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 894 725	6 845 095	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Delta Plaza 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu 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 üllikviidsetesse 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 ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määr on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 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 tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	4a
Muu inventar ja IT seadmed	3-5a

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Varade väärtuse langus

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud 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 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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete 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

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Tööjõukulud

(kroonides)

2009. aastal ettevõttele töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Lisa 3 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 680 519	817 444
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	11 680 519	817 444
Kokku müügitulu	11 680 519	817 444
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüriteenus	9 187 124	70 943
Kommunaalteenused	1 719 694	5 165
Heakorratööd	266 045	0
Haldusteenused	381 938	1 529
Reklaami eksponeerimine hoonel	0	247 500
Reklaami eksponeerimine siseruumides	0	30 925
Muud müügitulud	125 718	461 382
Kokku müügitulu	11 680 519	817 444

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	8 467 084	0	12,13
Kinnisvara hooldusteenused	2 623 035	5 638	
Heakorratööd	660 704	10 237	
Kinnisvara haldusteenused	562 954	2 541	
Maamaks	74 820	74 820	
Varakindlustus	84 161	0	
Väikevahendid	242 582	0	
Vahendustasu	68 317	0	
Kulud reklaami eksponeerimiseks siseruumides	0	30 925	
Muud	213 222	461 382	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12 996 879	585 543	

Lisa 5 Turustuskulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	0	16 175	13
Reklaam	393 641	1 294 451	
Maakleriteenused	85 980	208 213	
Muud	0	295 897	
Kokku turustuskulud	479 621	1 814 736	

Lisa 6 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	107 100
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	939 000	939 000
Audiitorteenus	20 000	6 500
Pangateenused	2 229	2 442
Õigusabi	176 694	33 063
Tulumaksukulu erisoodustustelt	0	77 326
Muud	141 643	8 900
Kokku üldhalduskulud	1 279 566	1 174 331

Lisa 7 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	68 100 737	0	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	500 000	107 100	
Kokku muud äritulud	68 600 737	107 100	

Lisa 8 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	130 700 737	13
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 691	0	
Kingitused	38 899	0	
Muud kulud	28	40 422	
Kokku muud ärikulud	51 618	130 741 159	

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	284 649	60 918
Intressikulud	-13 039 495	0
Intressikulu laenudelt	-13 039 495	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-15 263	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-12 770 109	60 918

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	609 622	1 339 610	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	3 083 067	11
Muud nõuded	524 470	130 454	
Ettemaksed	77 947	42 210	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-107 100	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 212 039	4 488 241	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 35 747 krooni (31.12.2008: 215 440 krooni), vt. lisa 19

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	4 700	0
Käibemaks	172 573	3 083 067
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	177 273	3 083 067

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	22 396 195	0	22 396 195
Jääkmaksumus	22 396 195	0	22 396 195
31.12.2008			
Jääkmaksumus	22 396 195	0	22 396 195
Amortisatsioonikulu	0	-8 207 184	-8 207 184
Allahindluste tühistamised	0	68 100 737	68 100 737
Ümberklassifitseerimised	0	179 048 175	179 048 175
31.12.2009			
Soetusmaksumus	22 396 195	247 148 912	269 545 107
Akumuleeritud kulum	0	-8 207 184	-8 207 184
Jääkmaksumus	22 396 195	238 941 728	261 337 923

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 187 124	70 943
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 529 795	585 543

Kinnisvarainvesteeringutes on kajastatud maa ning ehitis Tallinnas Pärnu mnt 141.

Ehitise soetusmaksumuses on kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 13 726 800 krooni ja emaettevõtte poolt antud laenu intressid summas 7 844 140 krooni.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 16).

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2007						
Soetusmaksumus	0	78 600	127 854 708	10 000 000	137 854 708	137 933 308
Akumuleeritud kulum	0	-7 860	0	0	0	-7 860
Jääkmaksumus	0	70 740	127 854 708	10 000 000	137 854 708	137 925 448
Ostud ja parendused	0	4 550	159 181 284	44 532	159 225 816	159 230 366
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	15 073 700	0	15 073 700	15 073 700
Amortisatsioonikulu	0	-16 175	0	0	0	-16 175
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-130 700 737	0	-130 700 737	-130 700 737
Ümberklassifitseerimised	0	0	10 000 000	-10 000 000	0	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	10 000 000	-10 000 000	0	0
31.12.2008						
Soetusmaksumus	0	83 150	181 408 955	44 532	181 453 487	181 536 637
Akumuleeritud kulum	0	-24 035	0	0	0	-24 035
Jääkmaksumus	0	59 115	181 408 955	44 532	181 453 487	181 512 602
Ostud ja parendused	498 953	947 559	162 700	0	162 700	1 609 212
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	1 508 313	0	1 508 313	1 508 313
Amortisatsioonikulu	-83 159	-176 741	0	0	0	-259 900
Müügid	0	0	-4 031 793	0	-4 031 793	-4 031 793
Ümberklassifitseerimised	0	44 532	-179 048 175	-44 532	-179 092 707	-179 048 175
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	44 532	0	-44 532	-44 532	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-179 048 175	0	-179 048 175	-179 048 175
31.12.2009						
Soetusmaksumus	498 953	1 075 241	0	0	0	1 574 194
Akumuleeritud kulum	-83 159	-200 776	0	0	0	-283 935
Jääkmaksumus	415 794	874 465	0	0	0	1 290 259

Lisa 14 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	9 187 124	70 943	3
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	17 043 228	6 553 661	
1-5 aasta jooksul	35 282 168	33 419 878	
Üle 5 aasta	0	14 093 579	

OÜ Delta Plaza rendib kasutusrendi tingimustel välja ehitise Pärnu mnt 141 (lisad 12, 13).
Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute renditulu.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	609 187	425 600	
Maksuvõlad	177 273	0	11
Saadud ettemaksed	1 432 627	1 254 081	17
Intressivõlad	274 228	675 226	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 493 315	2 354 907	

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2009 sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 18 882 krooni (31.12.2008: 0 krooni).

Lisa 16 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	12 884 474	12 884 474		
Lühiajalised laenud kokku	12 884 474	12 884 474		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	248 838 911		58 475 538	190 363 373
Pikaajalised laenud emattevõttelt	83 354 718		83 354 718	
Pikaajalised laenud kokku	332 193 629		141 830 256	190 363 373
Laenukohustused kokku	345 078 103	12 884 474	141 830 256	190 363 373

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	8 306 342	8 306 342		
Lühiajalised laenud kokku	8 306 342	8 306 342		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	261 723 385		55 629 484	206 093 901
Pikaajalised laenud emattevõttelt	75 453 726		75 453 726	
Pikaajalised laenud kokku	337 177 111		131 083 210	206 093 901
Laenukohustused kokku	345 483 453	8 306 342	131 083 210	206 093 901

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	22 396 195	238 941 728	261 337 923
31.12.2008	22 396 195	0	22 396 195

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

Investeeringislaenu 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 31.12.2009 seisuga on 261 337 923 krooni (lisa 12).

Emattevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud 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 (lisa 19).

Lisa 17 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjate lühiajalised ettemaksed	118 148	808 842
Ostjate pikaajalised ettemaksed	1 314 479	445 239
Kokku saadud ettemaksed	1 432 627	1 254 081

Saadud pikaajaliste ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingule üürnikelt laekunud tagatisraha.

Saadud pikaajalised ettemaksed seisuga 31.12.2009 sisaldavad ettemakseid seotud osapooltelt summas 6 834 krooni (31.12.2008: 0 krooni).

Lisa 18 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 19 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	16 348	83 373 600	0	75 453 726
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 399	6 834	215 440	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	728 692	8 251 585	0	977 606
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	571 661	27 429	461 382	169 421 070

OÜ Delta Plaza aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kohustused emaettevõttele sisaldavad kohustusi arvete alusel summas 18 882 krooni (31.12.2008: 0 krooni) ning saadud laenu summas 83 354 718 krooni (31.12.2008: 75 453 726 krooni).

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.

Emaettevõtte laenuintresse on arvestatud 2009.aastal summas 7 900 992 krooni, millest 628 781 krooni on kapitaliseeritud põhivaras ning 7 272 211 krooni on kasumiaruandes intressikuludes.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud.

Lisa 20 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2009 koosneb 1 osast nimiväärtusega 100 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 21 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 laenu 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 22 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Käibekapitali defitsiit ja 2010. aasta äritegevuse rahavood

Seisuga 31.12.2009 oli ettevõttel käibevara 5,1 miljonit krooni ja lühiajalisi kohustusi 14,1 miljonit krooni (sh. 2010. aasta pangalaenu põhiosa tagasimakse 12,9 miljonit krooni) - seega arvestuslikult moodustas käibekapital defitsiidi 9 miljonit krooni.

OÜ Delta Plaza 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

2010. aasta äritegevuse rahavood ja käibekapitali suurenemine

Delta Plaza OÜ planeeritavad äritegevuse rahavood enne intressimakseid 2010. aastal on 15,9 miljonit krooni. Pangalaenu intressimaksed moodustavad 5,1 miljonit krooni ning planeeritavad investeeringud on 21 miljonit krooni.

2009. aasta lõpu seisuga moodustas vakantne pind 32% üüritavast pinnast, seisuga 1. juuni 2010 on vakantsus vähenenud 12%-le üüritavast pinnast. Planeeritavad investeeringud finantseeritakse emaettevõtte vahenditest intressimääraga 7% aastas (alates 1. jaanuarist 2010 on emaettevõtte poolt antud laenu intress 7% aastas, varasemalt oli see 10% aastas).

Käibekapitali defitsiit 31.12.2009	-9,0 miljonit krooni
------------------------------------	----------------------

2010.a. äritegevuse rahavood	15,9 miljonit krooni
------------------------------	----------------------

2010.a. pangalaenu intressimakse	-5,1 miljonit krooni
----------------------------------	----------------------

Käibevara prognoos 31.12.2010	1,8 miljonit krooni
--------------------------------------	----------------------------

Seisuga 31.detsember 2009 on ettevõtte omakapital -79 813 247 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 05.04.2010.a. emaettevõtte poolt moodustades põhikirja muutuste tulemusel vabatahtliku reservi summas 82 000 000 krooni. Vabatahtlik reservi kantav summa tasaaarvestatakse emaettevõttelt saadud laenuga

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

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 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 Delta Plaza osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Delta Plaza (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

14. juuni 2010

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	14.06.2010
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	14.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-135 626 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 703 463
Kokku	-82 923 247

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11680519	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	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ellkinnisvara.ee
Faks	+372 6 805 401
Telefon	+372 6 805 400