

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: Mere Kinnisvara OÜ

registrikood: 11424080

tänavatalu nimi: Pärnu mnt 141

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6805400

faks: +372 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	11
Lisa 3 Müügitulu	11
Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Muud äritulud	12
Lisa 7 Muud ärikulud	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 12 Materiaalne põhivara	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Eraldised	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Majanduskriisi mõjud	17
Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	17

Tegevusaruanne

Mere Kinnisvara OÜ on seisuga 31.12.2009 E.L.L. Kinnisvara AS 100%-ne tütaretevõtte.

28.12.2007.a. soetas Mere Kinnisvara OÜ AS'lt Merko Ehitus kinnistu asukohaga Põhja pst. 37, Tallinn. Soetatud kinnistu pindala oli 10 412 m² ning otsu hind 65 miljonit krooni. Kinnistu asub Tallinna Linnavalitsuse poolt 05.11.2003 algatatud Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal, mille kohaselt kinnistu uus pindala pärast detailplaneeringu kehtestamist on 9895 m². 2008. aasta lõpu seisuga on detailplaneering peatatud.

Ettevõtte on kavas rajada kinnistule büroohoone maapealse pindalaga ligi 16 500 m² ning lisaks maa-aluse pindalaga 5 000 m². 2009.aastal teostati objektis lammutustöid ning hetkel on projekti edasine areng kuni majandussituatsiooni muutumiseni peatatud.

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

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

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4-17 toodud Mere Kinnisvara OÜ 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 Mere Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Mere Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	4 591 926	84 186	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-838 256	-93 638	4
Brutokasum (-kahjum)	3 753 670	-9 452	
Üldhalduskulud	-333 782	-331 752	5
Muud äritulud	23 469 462	0	6
Muud ärikulud	0	-23 472 462	7
Ärikasum (-kahjum)	26 889 350	-23 813 666	
Finantstulud ja -kulud	-3 582 151	27 266	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 307 199	-23 786 400	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 307 199	-23 786 400	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	49 502	1 022	
Nõuded ja ettemaksed	205 320	185 451	9
Kokku käibevara	254 822	186 473	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	74 892 024	50 000 000	11
Kokku põhivara	74 892 024	50 000 000	
Kokku varad	75 146 846	50 186 473	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 500 000	6 565 018	13,16
Eraldised	1 969 550	2 089 666	14
Kokku lühiajalised kohustused	8 469 550	8 654 684	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	67 116 479	65 278 171	16
Kokku pikaajalised kohustused	67 116 479	65 278 171	
Kokku kohustused	75 586 029	73 932 855	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	17
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 786 382	18	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 307 199	-23 786 400	
Kokku omakapital	-439 183	-23 746 382	
Kokku kohustused ja omakapital	75 146 846	50 186 473	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	18	40 018
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	-23 786 400	-23 786 400
31.12.2008	40 000	-23 786 382	-23 746 382
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	23 307 199	23 307 199
31.12.2009	40 000	-479 183	-439 183

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 17.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	26 889 350	-23 813 666	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23 469 462	23 469 462	11,12
Kokku korrigeerimised	-23 469 462	23 469 462	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-139 985	8 494 689	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-65 018	-10 632	
Makstud intressid	0	-1 309 014	
Kokku rahavood äritegevusest	3 214 885	6 830 839	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-269 642	-151 715	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-69 030 000	
Laekunud intressid	707	27 266	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-268 935	-69 154 449	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	702 530	70 013 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 600 000	-7 690 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 897 470	62 323 500	
Kokku rahavood	48 480	-110	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 022	1 132	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	48 480	-110	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 502	1 022	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mere Kinnisvara 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Mere Kinnisvara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osadest kuuluvad emaettevõttele E.L.L. Kinnisvara AS-le, mis koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

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 õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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.

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 mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlust 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). Kinnisvarainvesteeringud on näidatud 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.

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 (varudes) 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.

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. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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.

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele 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.

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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Tööjõukulud (kroonides)

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

Lisa 3 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 500	84 186
Läti	4 585 426	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 591 926	84 186
Kokku müügitulu	4 591 926	84 186
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Müüdnud teenused	6 500	84 186
Müüdnud kaubad	4 585 426	0
Kokku müügitulu	4 591 926	84 186

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008
Ostetud kaubad ja teenused	787 038	0
Kinnisvara hooldusteenused	3 600	70 324
Kinnisvara haldusteenused	47 618	23 314
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	838 256	93 638

Lisa 5 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Maamaks	327 978	327 978
Väikevahendid	0	3 152
Pangateenused	101	251
Muud kulud	5 703	371
Kokku üldhalduskulud	333 782	331 752

Lisa 6 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Põhivara allahindluse tühistamine	23 469 462	0	11,12
Kokku muud äritulud	23 469 462	0	

Lisa 7 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Põhivara allahindlus	0	23 469 462	11,12
Muud ärikulud	0	3 000	
Kokku muud ärikulud	0	23 472 462	

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Intressitulud	707	27 266	
Intressikulud	-3 582 858	0	
Intressikulu laenudelt	-3 582 858	0	16
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 582 151	27 266	

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	41 149	46 149	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	164 171	139 302	10
Kokku Nõuded ja ettemaksed	205 320	185 451	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	164 171	139 302
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	164 171	139 302

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	69 099 662		69 099 662
Jääkmaksumus	69 099 662		69 099 662
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-19 099 662		-19 099 662
31.12.2008			
Soetusmaksumus	50 000 000	0	50 000 000
Jääkmaksumus	50 000 000	0	50 000 000
Ostud ja parendused	0	0	0
Allahindluste tühistamised	19 099 662	0	19 099 662
Ümberklassifitseerimised	0	5 792 362	5 792 362
31.12.2009			
Soetusmaksumus	69 099 662	5 792 362	74 892 024
Jääkmaksumus	69 099 662	5 792 362	74 892 024

2009 aastal tühistati 2008 a. allahindlused täies mahus.

2009 aastal klassifitseeriti lõpetamata ehitis materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuteks.

2008.a ümberhindluse tagajärjel maa bilansilise väärtuse vähenemisel tekkinud vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas 19 099 662 krooni on kajastatud 2008.aasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumina, analoogiliselt kahjumile vara väärtuse langusest.

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	166 150	166 150	166 150
Muud ostud ja parendused	166 150	166 150	166 150
Kapitaliseeritud laenukulutused	4 203 650	4 203 650	4 203 650
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-4 369 800	-4 369 800	-4 369 800
31.12.2008			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	269 642	269 642	269 642
Muud ostud ja parendused	269 642	269 642	269 642
Kapitaliseeritud laenukulutused	1 152 920	1 152 920	1 152 920
Varasemate allahindluste tühistamised	4 369 800	4 369 800	4 369 800
Ümberklassifitseerimised	-5 792 362	-5 792 362	-5 792 362
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-5 792 362	-5 792 362	-5 792 362
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Põhivara soetusmaksumuses on 2009 aastal kapitaliseeritud emattevõtte poolt antud laenu intressid summas 1 152 920 krooni (2008: 2 894 636 krooni).

2009. aastal tühistati 2008. aasta allahindlused täies mahus ja lõpetamata projektid (ehitis) klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 500 000	6 565 018	16
Kokku võlad ja ettemaksed	6 500 000	6 565 018	

Lisa 14 Eraldised

(kroonides)

Soetatud kinnistul Põhja pst.37 on Keskkonnainspeksiooni nõudest tulenevalt vajalik teostada keskkonnareostuse või keskkonnareostuse ohu osaline või täielik likvideerimine. Kohustuse täitmise eeldatavaks kuluks kujunes kinnistu soetamisel 4 000 000 krooni. 2009.aastal olid reostuse likvideerimise kulud 120 116 krooni (2008: 1 910 334 krooni).

Lisa 15 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 16 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	67 116 479	65 278 171
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 500 000	6 546 476

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	3 582 858	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	212 315	1 309 014

Mere Kinnisvara 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.

Kohustusena emaettevõttele on näidatud emaettevõttelt saadud laen. Laenu keskmine intressimäär on 7%, tagastamistähtaeg 31.12.2017.a. ning alusvaluuta on Eesti kroon. Eelmise kuu tähtajaks tasumata intress lisatakse laenu põhisummale. 2009.aastal on laenu põhisummale lisatud intressid summas 4 735 778 krooni (2008:2 894 636 krooni).

Lisa 17 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2009 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud		

Lisa 18 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemaks ohuks ettevõtte tegevusvaldkonda arvestades, esineb teoreetiline risk laenukohustuste täitmisega. 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 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

Seisuga 31.detsember 2009 on ettevõtte omakapital -439 183 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 30 000 000 krooni. Vabatahtlik reservi kantav summa 30 000 000 krooni tasaarvestatakse emaettevõttelt saadud laenuga.

Aruande digitaalallkirjad

Mere Kinnisvara OÜ (registrikood: 11424080) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	11.06.2010
ALDO DAPON	Juhatuse liige	14.06.2010
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	14.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 786 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 307 199
Kokku	-479 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4585426	99.86%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6500	0.14%	Ei

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	40000 EEK

Sidevahendid

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