

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: City Plaza OÜ

registrikood: 10873338

tänav a nimi, Kassi 4
maja number:

linn: Tallinn

postisihthnumber: 12618

maakond: Harju maakond

telefon: +3726130501

faks: +3726720329

e-posti aadress: ecd@estconde.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3 Muud nõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ City Plaza tegeleb äripindade väljaüürimisega 2004. aastal valminud büroohoones Tartu mnt. 2 Tallinnas. 2009. aasta äritegevust mõjutas majanduskriis. Aruandeaastal vähenes üüripindade täituvus ja vähenesid üürimäärad. Erinevalt varasemate aastate 100 %-lisest täituvusest oli aruandeaasta lõpul peaaegu 30 % üüripinnast vakantsed.

2010. aastal jätkatakse kinnisvarahaldusettevõttena. Järgmisel aastal üürihinnad tõenäoliselt tõusevad taas.

Aruandeaastal töötas osaühingus kolm töötajat.

Palgakulu 2009. aastal oli 430 636 krooni.

Juhatuse liikmele on juhatuse töös osalemise eest makstud 232,5 tuhat krooni.

Juhatuse liikmetele tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ette pole nähtud.

Ettevõtte majanduslikku tegevust iseloomustavad suhtarvud:

		2009	2008
Koguvara puhasrentaablus	Puhaskasum/koguvara	3,7	4,3
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/omakapital	6,9	8,4
Võlakordaja	Kohustused/varad	47,2	48,7
Kapitaliseerituse tasu	Pikaajaline võlgnevus/pikaajaline võlgnevus+omakapital	45,8	47,2
Intressikulude kattekordaja	Kasum enne intressikulu/intressikulu	3,48	2,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ CITY PLAZA 31.12.09 finantsseisundit ning perioodi 01.01.09 – 31.12.09 majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ CITY PLAZA on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 896 200	2 305 943	
Finantsinvesteeringud	20 000		
Nõuded ja ettemaksed	17 213 496	5 568 336	2,3
Kokku käibevara	20 129 696	7 874 279	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	302 100 000	301 277 000	4
Kokku põhivara	302 100 000	301 277 000	
Kokku varad	322 229 696	309 151 279	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 347 200	6 010 501	5
Võlad ja ettemaksed	1 845 526	3 013 259	6
Kokku lühiajalised kohustused	8 192 726	9 023 760	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	143 869 553	141 747 498	5
Kokku pikaajalised kohustused	143 869 553	141 747 498	
Kokku kohustused	152 062 279	150 771 258	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 000	65 000	
Kohustuslik reservkapital	1 661 511	1 661 511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	156 653 510	143 226 969	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 787 396	13 426 541	
Kokku omakapital	170 167 417	158 380 021	
Kokku kohustused ja omakapital	322 229 696	309 151 279	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	23 046 245	29 948 123	7
Muud äritulud	28 566	9 600	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	824 984		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 513 998	-6 859 793	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 071 749	-1 256 165	
Tööjõukulud	-430 636	-108 834	8
Muud ärikulud	-279 959	-1 991 788	
Ärikasum (-kahjum)	15 603 453	19 741 143	
Finantstulud ja -kulud	-3 816 057	-6 314 602	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 787 396	13 426 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 787 396	13 426 541	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 603 453	19 741 143	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 984	1 963 000	4
Kokku korrigeerimised	1 984	1 963 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 026 056	-980 478	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 167 733	303 769	
Laekunud intressid	110 556	571 663	
Kokku rahavood äritegevusest	15 574 316	21 599 097	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-824 984		4
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-20 000		
Antud laenud	-11 847 300		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 692 284		
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 805 953	150 068 312	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 347 199	-99 412 164	
Makstud intressid	-4 750 529	-6 998 438	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-64 935 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 291 775	-21 277 290	
Kokku rahavood	590 257	321 807	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 305 943	1 984 136	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	590 257	321 807	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 896 200	2 305 943	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	65 000 000	1 661 511	143 226 969	209 888 480
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			13 426 541	13 426 541
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-64 935 000			-64 935 000
31.12.2008	65 000	1 661 511	156 653 510	158 380 021
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			11 787 396	11 787 396
31.12.2009	65 000	1 661 511	168 440 906	170 167 417

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas ja pangas olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtusest kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse tuluna aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele.

Õiglase väärtuse hindamiseks diskonteeritakse kinnisvarainvesteeringust saadavaid tulevikurahavooge, võttes arvesse eksisteerivaid rendilepinguid.

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- osanikke;
- tegevjuhtkonda;
- eelkirjeldatud isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud äriühinguid.

Tulud

Tulu büroopindade rentimisest ja kommunaalteenuste müügist kajastatakse arvete esitamisel.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	551 759	1 518 987
Kokku nõuded ostjate vastu	551 759	1 518 987

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	15 647 300	15 647 300		
Intressinõuded	1 014 437	1 014 437		
Kokku muud nõuded	16 661 737	16 661 737		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 800 000	3 800 000		
Intressinõuded	190 521	190 521		
Muud nõuded	58 828	58 828		
Kokku muud nõuded	4 049 349	4 049 349		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	303 240 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 963 000	
31.12.2008	301 277 000	
Ostud ja parendused	824 984	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 984	
31.12.2009	302 100 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 146 796	23 118 769
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 757 218	1 055 993

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud kokku	6 347 200	6 347 200		
Pikaajalised laenud kokku	143 869 553		143 869 553	
Laenukohustused kokku	150 216 753	6 347 200	143 869 553	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud kokku	6 010 501	6 010 501		
Pikaajalised laenud kokku	141 747 498		141 747 498	
Laenukohustused kokku	147 757 999	6 010 501	141 747 498	

AS Swedbank'ist võetud laenu intressimäär 31.12.2009 on 2,175 %

Laenu alusvaluuta on EUR

Laenu tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus on 302 100 000 krooni.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	457 746	636 858
Võlad töövõtjatele	24 177	5 488
Maksuvõlad	219 879	345 754
Muud võlad	16 872	3 844
Saadud ettemaksed	1 126 852	2 021 315
Kokku võlad ja ettemaksed	1 845 526	3 013 259

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 046 245	29 948 123
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	23 046 245	29 948 123
Kokku müügitulu	23 046 245	29 948 123
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürileandmine	18 146 796	23 118 769
Enda kinnisvara käitus	4 899 449	6 829 354
Kokku müügitulu	23 046 245	29 948 123

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	323 100	81 890
Sotsiaalmaksud	107 536	27 261
Puhkusereservi muudatus		-317
Kokku tööjõukulud	430 636	108 834
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	16 661 738	3 990 521

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	823 917	1 064 692	190 521	1 692 986

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	232 500	

Aruande digitaalallkirjad

City Plaza OÜ (registrikood: 10873338) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN KVELL	Juhatuse liige	28.06.2010
ANGEL ANDLA	Juhatuse liige	29.06.2010
REIN TALLERMO	Juhatuse liige	29.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

City Plaza OÜ osanikele

Oleme auditeerinud City Plaza OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna 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 Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt City Plaza OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Mai Ever

Vandeaudiitor number 202

BDO Eesti AS

Audiitorettevõtja tegevusluba number 1

Tallinn

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 29.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

City Plaza OÜ (registrikood: 10873338) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI EVER	Vandeaudiitor	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	156 653 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 787 396
Kokku	168 440 906
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	168 440 906
Kokku	168 440 906

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23046245	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6130501
Faks	+372 6720329
E-posti aadress	ecd@estconde.ee