

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Elukool

registrikood: 10717354

tänava/talu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	21
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24

Tegevusaruanne

OÜ Elukool kontsern koosneb emaettevõttest OÜ Elukool, tütarettevõttest Väike Projekt OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Sulevimäe Projekt OÜ, Handling OÜ ja ühise kontrolli all olevast ettevõttest OÜ Roncor Investments, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ, millede põhitegevusaladeks on kinnis- ja vallasvara haldamine, ost, müük vahendus, rentimine ja üürimine.

Emaettevõtte osalus on tütarettevõttes 100% ja ühise kontrolli all olevas ettevõttes 50 %.

OÜ Elukool põhitegevuseks oli ja on kinnisvaraalane konsultatsioon, kinnis- ja vallasvara, seal hulgas hoonete ja rajatiste haldamine, ost, müük, vahendus, rentimine ja üürimine.

OÜ Elukool töötajaid ei ole. Juhatusel liikmele tasu 2012.a. ei makstud.

Kontserni töötajate arv oli 10 ja palgakulu moodustas 54 395 euro.

2012. aastal moodustas OÜ Elukool konsolideeritud müügitulu 1 387 505 euro.

OÜ Elukool konsolideeritud kasumiks kujunes 342 596 euro.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Puhasrentaablus (%)	24,69	34,18
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,11	0,13
ROA (%)	1,85	2,15
ROE (%)	3,82	4,64

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
2. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
3. ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
4. ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	547 913	375 848	397 392	2
Nõuded ja ettemaksed	93 059	191 020	111 639	3
Varud	0	214 380	389 586	6
Kokku käibevara	640 972	781 248	898 617	
Põhivara				
Nõuded ja ettemaksed	0	0	192 222	3
Kinnisvarainvesteeringud	17 865 212	17 845 212	17 677 900	7
Materiaalne põhivara	34 023	52 714	74 527	8
Kokku põhivara	17 899 235	17 897 926	17 944 649	
Kokku varad	18 540 207	18 679 174	18 843 266	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	5 117 202	5 210 085	5 159 458	10
Võlad ja ettemaksed	520 871	663 506	588 064	11
Eraldised	0	0	43 765	
Kokku lühiajalised kohustused	5 638 073	5 873 591	5 791 287	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	3 801 257	3 962 324	4 267 116	10
Võlad ja ettemaksed	124 618	209 596	360 530	11
Kokku pikaajalised kohustused	3 925 875	4 171 920	4 627 646	
Kokku kohustused	9 563 948	10 045 511	10 418 933	
Omakapital				
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 630 851	8 229 786	8 234 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	342 596	401 065	187 260	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 976 259	8 633 663	8 424 333	
Kokku omakapital	8 976 259	8 633 663	8 424 333	
Kokku kohustused ja omakapital	18 540 207	18 679 174	18 843 266	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 387 505	1 173 413	14
Muud äritulud	63 319	256 826	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-585 018	-452 022	16
Mitmesugused tegevuskulud	-77 108	-76 438	17
Tööjõukulud	-72 977	-68 494	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23 860	-23 337	8
Ärikasum (kahjum)	691 861	809 948	
Finantstulud ja -kulud	-313 008	-376 003	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	378 853	433 945	
Tulumaks	-36 257	-32 880	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	342 596	401 065	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	342 596	401 065	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	691 861	809 948	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 860	23 337	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-2 135	
Muud korrigeerimised	-20 000	-248 800	
Kokku korrigeerimised	3 860	-227 598	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 349	109 207	
Varude muutus	214 380	175 206	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 599	-177 205	
Laekunud intressid	26 115	1 997	
Makstud intressid	-420 975	-436 173	
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 991	-32 880	
Kokku rahavood äritegevusest	496 198	222 502	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 169	-1 524	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	83 623	
Antud laenud	-15 585	0	
Antud laenude tagasimaksed	87 258	15 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	66 504	97 099	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 585	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-269 535	-217 416	
Makstud dividendid	-136 396	-123 692	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-390 346	-341 108	
Kokku rahavood	172 356	-21 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	375 848	397 392	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	172 356	-21 507	
Valuutakursside muutuste mõju	-291	-37	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	547 913	375 848	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	8 421 521	8 424 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)			401 065	401 065
Makstud dividendid			-191 735	-191 735
31.12.2011	2 556	256	8 630 851	8 633 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)			342 596	342 596
31.12.2012	2 556	256	8 973 447	8 976 259

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Elukool 2012. 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Varasemate perioodide aastaaruannetes järgiti riskimaandamise eesmärgil soetatud tuletisinstrumenti kajastamisel IAS39-s kirjeldatud riskimaandamisarvestuse erireegleid (hedge accounting). Erireeglite alusel kajastamine ei olnud õige. Sellest tulenevalt muudeti kajastamist ka võrdlusperioodi finantsaruannetes.

Muud reservid 2011 a. oli -209 596 euri, korrigeeritud saldo on 0

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 2011 a. oli 8 501 437 euri, korrigeeritud saldo on 8 229 786 euri.

Aruandeaasta kasum 2011 a. oli 339 010 euri, korrigeeritud saldo on 401 065 euri.

Konsolideeritud aruande koostamine

Informatsioon emaeetevõtte põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaeettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaeettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaeettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Elukool ning tema tütarettevõtete Väike Projekt OÜ, Handling OÜ, Rannavärava Projekt OÜ ja ühise kontrolli all olevate ettevõtte OÜ Roncor Investments finantsnäitajad, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ.

OÜ Roncor Investments finantsnäitajad on konsolideeritud proportsionaalselt 50% ulatuses.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja ühisettevõtjatesse soetusmaksumuses

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaeettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaeettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Ühisettevõtte

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt (sh emettevõtte) jagavad lepingupõhisest kokkuleppest tulenevalt ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüüdud toodangu kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 euri.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 remondikulud 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 vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Piiramata kasutuseaga objekte 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 "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused, 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	25
Tootmiseseadmed	10
Muud masinad ja seadmed	8
Muu inventar ja IT seadmed	5

Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

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.

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. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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, 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, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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.

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.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentid kajastatakse õiglases väärtuses tuletisinstrumentide lepingu sõlmimise kuupäeval ja ka edaspidi. Sellega kaasneva kasumi või kahjumi kajastamise meetod sõltub sellest, kas tuletisinstrument on määratletud riskimaandamisinstrumentina ja juhul, kui on, siis maandatava objekti olemusest. Ettevõtte on sõlminud pikaajalise intressimäära vahetuslepingu eesmärgiga fikseerida intressikulud ujuva intressimääraga laenu osas.

Kuna kajastamine ei vasta hedge accountingu kriteeriumile, kajastatakse instrumentidega kaasnevad kasumid ja kahjumid otse kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 614	1 007
Arvelduskontod	546 299	374 841
Kokku raha	547 913	375 848

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	70 744	70 744			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 923	5 923			4
Muud nõuded	15 775	15 775			
Laenunõuded	15 586	15 586			
Intressinõuded	189	189			
Ettemaksed	617	617			
Tulevaste perioodide kulud	617	617			
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 059	93 059			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	72 904	72 904			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 571	7 571			4
Muud nõuded	110 545	110 545			
Laenunõuded	87 258	87 258			
Intressinõuded	22 129	22 129			
Viitlaekumised	1 158	1 158			
Kokku nõuded ja ettemaksed	191 020	191 020			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		194 975		194 709
Käibemaks	5 867	15 005		15 533
Üksikisiku tulumaks		1 537		1 458
Erisoodustuse tulumaks				42
Sotsiaalmaks		2 873		2 899
Kohustuslik kogumispension		121		105
Töötuskindlustusmaksed		275		320
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	56		7 571	433
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 923	214 786	7 571	215 499

Lisa 3, lisa 11.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11414979	OÜ Rannavärava Projekt	Eesti	Kinnisvara	100	100
11338311	OÜ Väike Projekt	Eesti	Kinnisvara	100	100
10990372	OÜ Handling	Eesti	Kinnisvara	100	100
11169630	OÜ Roncor Investments	Eesti	Kinnisvara	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Muud muutused	31.12.2012
11414979	654 455		654 455
11338311	108 011		108 011
10990372	832 847		832 847
11169630	1 521		1 521
Kokku	1 596 834		1 596 834

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Korteriomandid müügiks	0	214 380
Kokku varud	0	214 380

Kinnistu aadress: Harjumaa, Tallinn, Pikk 11/Lai 10

2012 a. müüdi äriruum hinnaga 210 000 euri (aruandes kajastatud vastavalt 50% 105 000 eurot) ja eluruum hinnaga 220 000 euri (aruandes kajastatud vastavalt 50% 110 000 eurot), müükidest saadud kahjum 3 500 eurot (aruandes kajastatud vastavalt 50% 1 750 eurot).

2011 a. hinnati varad alla 187 898 euri. (aruandes kajastatud vastavalt 50% 93 949 eurot).

2011 a. müüdi 1 äriruum müügihinnaga 188 000 eurot (aruandes kajastatud vastavalt 50% 94 000 eurot) ja müügist saadud tulu oli 23 605 euri (aruandes kajastatud vastavalt 50% 11 802 eurot).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	17 677 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	248 800
Müügid	-81 488
31.12.2011	17 845 212
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2012	17 865 212

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	806 227	786 681
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-122 878	-224 350

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	50 058	50 058	115 922	165 980
Akumuleeritud kulum	-48 321	-48 321	-43 132	-91 453
Jääkmaksumus	1 737	1 737	72 790	74 527
Ostud ja parendused	1 524	1 524		1 524
Amortisatsioonikulu	-1 156	-1 156	-22 181	-23 337
31.12.2011				
Soetusmaksumus	51 582	51 582	115 922	167 504
Akumuleeritud kulum	-49 477	-49 477	-65 313	-114 790
Jääkmaksumus	2 105	2 105	50 609	52 714
Ostud ja parendused			5 169	5 169
Amortisatsioonikulu	-1 126	-1 126	-22 734	-23 860
31.12.2012				
Soetusmaksumus	51 582	51 582	121 091	172 673
Akumuleeritud kulum	-50 603	-50 603	-88 047	-138 650
Jääkmaksumus	979	979	33 044	34 023

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	1 801	1 782
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	1 245	1 690

Kasutusrendikulu moodustab auto kasutusrent.

28.11.2012 pikendati Hansa Liising AS-ga auto kasutusrendi lepingut kuni 30.11.2013. a.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bank DNB Nord A/S	4 944 230	4 944 230			2,75%+6 kuu Euribor	EUR	30.09.2013
Roncor Investments OÜ	15 585	15 585			5%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	4 959 815	4 959 815					
Pikaajalised laenud							
SEB Eesti Ühispank	2 939 018	93 596	2 845 422		6 kuu euribor+1,07%	EUR	25.08.2016
SEB Eesti Ühispank	1 019 626	63 791	955 835		baasintress+1,15%	EUR	30.05.2014
Pikaajalised laenud kokku	3 958 644	157 387	3 801 257				
Laenukohustused kokku	8 918 459	5 117 202	3 801 257				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bank DNB Nord A/S	4 944 230	4 944 230			2,75%+6 kuu Euribor	EUR	30.09.2012
Baltic Investment Holdings	116 170	116 170			5%		nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	5 060 400	5 060 400					
Pikaajalised laenud							
SEB Eesti Ühispank	1 080 907	57 601	1 023 306		baasintress+1,15%		30.05.2014
SEB Eesti Ühispank	3 031 102	92 084	2 939 018		6 kuu euribor+1,07%		25.08.2016
Pikaajalised laenud kokku	4 112 009	149 685	3 962 324				
Laenukohustused kokku	9 172 409	5 210 085	3 962 324				

AS SEB Eesti Ühispanka investeerimisalaenu (summa 1080 907 euri) tagatiseks on panditud järgmised varad: hüpoteegid kinnisvarainvesteeringule 1 661 703 eurot kinnistule asukohaga Narva mnt. 9D/Ahtri 6G.

AS SEB Eesti Ühispanka investeerimislaenu (summa 3 031 102 euri) tagatiseks on kinnistu Aia 3/Vana-Viru 10, mille bilansiline väärtus on 4 370 000 euri. Handling OÜ on sõlminud pangaga swap lepingu. Joosavlt maksab Handling intressi 1,07%+6kuu Euribor, vastavalt pangaga kokkuleppele toimub swap lepingu osas arveldamine 2 korda aastas (juunis ja detsembris). Vastavalt swap-lepingule on laenuintress fikseeritud tasemel 1,07%+5,05% (kokku seega 6,12%) kuni 13.a lõpuni.

Bank DNB Nord A/S-i ja PalmGrupp OÜ vahel sõlmitud laenulepingu eritingimusteks on:

1. Laenusaja kattekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil. Laenukattekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amortisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega.
2. Laenusaja kohustub tagama, et laenusaja dividendide väljamaksed on eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Pangaga on plaanis laenu pikendamise osas läbirääkimisi alustada 3.kvartalis. Arvestades eelkokkuleppeid, on juhtkond arvamusel, et laenu pikendamine on väga tõenäoline.

Bank DnB Nord A/S kasuks on seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt.7F, Narva mnt.7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama 14B kogusummas 8 308 514 euri. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 10 930 000 euri.

Rannavärava Projekt OÜ garanteerib tingimusteta ja tagasivõtmata PalmGrupp OÜ pangalaenu DnB Nordis TAL08K/69 (seisuga 31.12.2010, 77 miljonit)

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	46 855	46 855			
Võlad töövõtjatele	7 804	7 804			
Maksuvõlad	214 786	214 786			4
Muud võlad	175 212	175 212			
Intressivõlad	17 030	17 030			
Dividendivõlad	151 170	151 170			
Muud viitvõlad	7 012	7 012			
Saadud ettemaksed	76 214	76 214			
Tulevaste perioodide tulud	26 523	26 523			
Muud saadud ettemaksed	49 691	49 691			
Swap'i õiglane väärtus	124 618		124 618		
Kokku võlad ja ettemaksed	645 489	520 871	124 618		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	37 470	37 470			
Võlad töövõtjatele	7 499	7 499			
Maksuvõlad	215 499	215 499			4
Muud võlad	330 778	330 778			
Intressivõlad	36 131	36 131			
Dividendivõlad	287 566	287 566			
Muud viitvõlad	7 081	7 081			
Saadud ettemaksed	72 260	72 260			
Tulevaste perioodide tulud	26 174	26 174			
Muud saadud ettemaksed	46 086	46 086			
Swap'i õiglane väärtus	209 596		209 596		
Kokku võlad ja ettemaksed	873 102	663 506	209 596		

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 089 023	6 818 372
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 884 424	1 812 479
Kokku tingimuslikud kohustused	8 973 447	8 630 851

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 387 505	1 173 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 387 505	1 173 413
Kokku müügitulu	1 387 505	1 173 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	431 967	394 660
Renditulu	374 260	392 021
Kommunaaltulud	365 824	292 042
Muud tulud	454	690
Kinnisvara müük	215 000	94 000
Kokku müügitulu	1 387 505	1 173 413

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	760
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20 000	248 800
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	641
Juhtimisteenus	3 451	3 451
Muud tulud	39 868	3 174
Kokku muud äritulud	63 319	256 826

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	-7 841	-15 486
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-132 671	-122 149
Energia	-187 179	-165 168
Elektrienergia	-165 496	-147 384
Soojusenergia	-21 683	-17 784
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-39 637	-15 936
Hoolduskulud	-940	-902
Müüdud korterite bilansiline väärtus	-214 380	-81 257
Vahendustasud	-2 370	-940
Varude allahindlus	0	-93 949
Eraldiste korrigeerimine	0	43 765
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-585 018	-452 022

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-5 548	-4 752
Energia	0	-1 049
Elektrienergia	0	-1 049
Mitmesugused bürookulud	-24 367	-29 577
Lähetuskulud	-2 008	-2 982
Riiklikud ja kohalikud maksud	-13 388	-8 153
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 218	-6 473
Reklaamikulud	-3 030	-942
Juriidilised kulud	-3 107	-4 995
Konsultatsiooniteenus	-6 886	-6 695
Autoga seotud kulud	-8 164	-4 517
Muud	-8 392	-6 303
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-77 108	-76 438

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	54 395	51 014
Sotsiaalmaksud	18 582	17 480
Kokku tööjõukulud	72 977	68 494
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	10

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	89 153	13 363
Intressitulu hoiustelt	1 339	1 402
Intressitulu laenudelt	2 072	11 365
Muud intressitulud	85 742	596
Intressikulud	-401 871	-389 329
Intressikulu laenudelt	-401 837	-389 298
Muud intressikulud	-34	-31
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-290	-37
Kokku finantstulud ja -kulud	-313 008	-376 003

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Elukool OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Elukool OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		15 773		
Sidusettevõtjad	345		109 388	
Baltic Investment Holdings OÜ		4 946	0	142 772
Baltic Investment Holding Ltd.	15 773			
Bradgate Development OÜ	428		411	

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	188	188	15 585		15 585	
Sidusettevõtjad	8 070			87 259	0	116 170
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 329				

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	16 922	14 816	0	15 000	0	50 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 378				

Roncor Investments on ühise kontrolli all olev ettevõtte mille osalus emaettevõttes on 50%.

Baltic Investments Holdings Ltd. on ühisettevõtte kontserniväline omanik.

Baltic Investments Holdings OÜ on ühisettevõtte kontsernivälise omaniku tütarettevõtte.

Broadgate Development OÜ on Baltic Investments Holdings Ltd-ga seotud ettevõtte.

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

15. märts 2013 sõlmiti hotelliketiga kavatsuste protokoll 110 hotellitoa opereerimiseks. Käivad veel läbirääkimised täiendavalt 110 hotellitoa opereerimisest.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	26 896	80
Nõuded ja ettemaksed	0	1 480
Kokku käibevara	26 896	1 560
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 596 834	1 596 834
Nõuded ja ettemaksed	813 617	800 665
Materiaalne põhivara	4 615	0
Kokku põhivara	2 415 066	2 397 499
Kokku varad	2 441 962	2 399 059
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	31 170	73 498
Võlad ja ettemaksed	158 245	315 305
Kokku lühiajalised kohustused	189 415	388 803
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 883 358	1 670 492
Võlad ja ettemaksed	568 169	449 272
Kokku pikaajalised kohustused	2 451 527	2 119 764
Kokku kohustused	2 640 942	2 508 567
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-112 320	239 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89 472	-352 189
Kokku omakapital	-198 980	-109 508
Kokku kohustused ja omakapital	2 441 962	2 399 059

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	39 339	10 226
Mitmesugused tegevuskulud	-7 704	-9 224
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-554	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	31 081	1 002
Finantstulud ja -kulud	-84 296	-320 311
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-53 215	-319 309
Tulumaks	-36 257	-32 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89 472	-352 189

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	31 081	1 002
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	554	0
Kokku korrigeerimised	554	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 480	-669
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	745	230
Laekunud intressid	8	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 991	-32 880
Kokku rahavood äritegevusest	-2 123	-32 317
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 169	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 169	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	170 538	155 704
Makstud dividendid	-136 396	-123 692
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	34 142	32 012
Kokku rahavood	26 850	-305
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80	385
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 850	-305
Valuutakursside muutuste mõju	-34	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 896	80

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	431 604	434 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-352 189	-352 189
Makstud dividendid			-191 735	-191 735
31.12.2011	2 556	256	-112 320	-109 508
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 596 834
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				10 340 005
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				8 633 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-89 472	-89 472
31.12.2012	2 556	256	-201 792	-198 980
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 596 834
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				10 772 073
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				8 976 259

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2013

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	11.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Elukool OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Elukool OÜ konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 24, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

1. Elukool OÜ 2011.a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes tegime märkuse, mille kohaselt ei olnud tütarettevõtte Handling OÜ ja panga vahelises laenulepingus toodud kattekordaja nõue täidetud. Lähtudes heast raamatupidamise tavast peab sellest mittevastavusest tulenevalt olema pikaajaline laen summas 2 939 tuhat eurot kajastatud lühiajalisena. Märkus mõjutab ainult 2011.a konsolideeritud bilansis esitatud andmeid.

2. Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2012 ja 31. detsember 2011 on kajastatud tütarettevõtte Väike Projekt OÜ 2007.a soetatud kinnisvarainvesteering summas 2,57 mln eurot. Vastavalt kehtestatud arvestuspõhimõtetele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks ei ole juhtkond 2012. ega 2011.a lõpul ekspertarvamust tellinud. Meil ei olnud auditi käigus võimalik saada kinnitust bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse õigsuse kohta, meie hinnangul võib vara väärtus olla langenud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Elukool OÜ konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn
11. juuli 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	11.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 630 851
Aruandeaasta kasum (kahjum)	342 596
Kokku	8 973 447
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 973 447
Kokku	8 973 447

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39339	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janno Rokk	36905302710		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee