

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Panorama City

registrikood: 10711771

tänavanimi: Pärnu mnt 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

faks: +372 6805401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
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 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 7 Laenukohustused	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Eraldised	16
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 13 Turustuskulud	18
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Intressikulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	20

Tegevusaruanne

OÜ Panorama City on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

OÜ-le Panorama City kuulub hoonestamata kinnistu asukohaga Tallinn Juhan Smuuli tee 1/Narva mnt 144/Vana-Kuuli tn 2. Kinnistu pindala on 114 340 m². Eelnimetatud kinnistu ja selle lähiala detailplaneering kinnitati 2008. aastal. Detailplaneeringu järgi tohib kinnistule ehitada kuni 5 hoonet. Hooneteks võivad olla kuni 4-korruseline kaubanduskeskus ning 12- ja 14-korruselised büroohooned.

2011. aastal alustati ettevalmistust kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendamiseks. Ehitustegevusega alustamise eelduseks oli teatud eeltingimuste täitmine. Kuna eesmärgiks seatud tingimuste täies mahus täitmine ei õnnestunud, siis otsustati arenduse ettevalmistus jaanuaris 2014.a. teadmata ajaks peatada. Seoses arendustegevuse peatamisega lõpetati ka töölepingud ettevõtte töötajatega 2014.a. I kvartalis.

Edasise tegevuse osas on võimalikud mitmed stsenaariumid. OÜ Panorama City emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara jälgib pidevalt turgu ning on valmis arendustegevusega (kas plaanitud kujul või muudetud lahendusega) tulevikus jätkama.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	413	629	2
Nõuded ja ettemaksed	19 609	58 981	3
Kokku käibevara	20 022	59 610	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 196 890	20 920 344	5
Immateriaalne põhivara	0	5 595	6
Kokku põhivara	19 196 890	20 925 939	
Kokku varad	19 216 912	20 985 549	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	17 706 766	7
Võlad ja ettemaksed	87 244	279 537	8
Eraldised	1 600	0	9
Kokku lühiajalised kohustused	88 844	17 986 303	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 455 101	4 865 942	7
Kokku pikaajalised kohustused	20 455 101	4 865 942	
Kokku kohustused	20 543 945	22 852 245	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	125 267	125 267	
Muud reservid	19 516 209	15 016 209	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 010 728	-14 963 667	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 960 337	-2 047 061	
Kokku omakapital	-1 327 033	-1 866 696	
Kokku kohustused ja omakapital	19 216 912	20 985 549	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 775	7 764	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-57 883	-57 646	12
Brutokasum (-kahjum)	-56 108	-49 882	
Turustuskulud	-78 214	-126 620	13
Üldhalduskulud	-37 089	-80 608	14
Muud äritulud	207	721	16
Muud ärikulud	-2 434 649	-793 890	17
Äriksaum (kahjum)	-2 605 853	-1 050 279	
Intressikulud	-1 354 489	-996 786	18
Muud finantstulud ja -kulud	5	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 960 337	-2 047 061	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 960 337	-2 047 061	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 605 853	-1 050 279	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 434 550	0	6
Muud korrigeerimised	1 600	793 312	9
Kokku korrigeerimised	2 436 150	793 312	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	39 371	-33 470	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-187 467	55 173	
Makstud intressid	-143 905	-796 667	
Kokku rahavood äritegevusest	-461 704	-1 031 931	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-250	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-705 501	-1 039 847	5
Laekunud intressid	5	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-705 496	-1 040 093	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	18 873 750	3 539 346	19
Saadud laenude tagasimaksed	-17 706 766	-1 466 728	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 166 984	2 072 618	
Kokku rahavood	-216	594	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	629	35	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-216	594	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	413	629	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	125 267	14 816 209	-14 963 667	-19 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 047 061	-2 047 061
Emiteeritud osakapital	0	0	200 000	0	200 000
31.12.2012	2 556	125 267	15 016 209	-17 010 728	-1 866 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-3 960 337	-3 960 337
Emiteeritud osakapital	0	0	4 500 000	0	4 500 000
31.12.2013	2 556	125 267	19 516 209	-20 971 065	-1 327 033

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Panorama City 2013. 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjastanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Finantsvarad

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

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

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

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

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

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

Raha

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

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 kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga 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.

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

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, 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 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 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.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Varade väärtuse langus

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

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

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena

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 väärtusest).

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 väärtusest (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.

Kohustuslik reservkapital

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

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 väljamakstavalt netosummalt. 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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	413	629
Kokku raha	413	629

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 284	19 284	0	0	4
Ettemaksed	325	325	0	0	
Muud makstud ettemaksed	325	325	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 609	19 609	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	369	369	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	369	369	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 364	58 364	0	0	4
Ettemaksed	248	248	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	248	248	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 981	58 981	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	25	0	28
Käibemaks	19 284	0	58 364	0
Üksikisiku tulumaks	0	534	0	1 209
Sotsiaalmaks	0	1 437	0	3 449
Kohustuslik kogumispension	0	56	0	58
Töötuskindlustusmaksed	0	98	0	320
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 284	2 150	58 364	5 064

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	19 193 402	1 314 890	20 508 292
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	19 193 402	1 314 890	20 508 292
Ostud ja parendused	3 488	1 201 876	1 205 364
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-793 312	-793 312
31.12.2012			
Soetusmaksumus	19 196 890	1 723 454	20 920 344
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	19 196 890	1 723 454	20 920 344
Ostud ja parendused	0	705 501	705 501
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-2 428 955	-2 428 955
31.12.2013			
Soetusmaksumus	19 196 890	0	19 196 890
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	19 196 890	0	19 196 890

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 675	7 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 783	57 646

2006. aastal korraldatud avalikul kirjalikul enampakkumisel omandati J.Smuuli tee 11 kinnistu pakkumishinnaga 25,6 miljonit eurot. Soetushinnale lisandusid notaritasud, riigilõivud, hüpoteegi seadmise kulud ja laenulepingu tasu. Lisaks omandati kõrval asuv kinnistu J. Smuuli tee 7 soetusmaksumuses 1,2 miljonit eurot. Kinnistute ühendamisega on kinnistu aadressiks J.Smuuli tee 1/Narva mnt 144/Vana-Kuuli tn 2.

2008. aastal hinnati kinnistu väärtust alla summas 7,6 miljonit eurot tema kaetavale väärtusele.

Kõik kinnisvarainvesteeringud olid panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 7).

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 195	3 150	5 345
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 195	3 150	5 345
Ostud ja parendused	250	0	250
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 445	3 150	5 595
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 445	3 150	5 595
Mahakandmised	-2 445	-3 150	-5 595
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	20 455 101	0	20 455 101		7% aastas	euro	31.12.2016	19
Pikaajalised laenud kokku	20 455 101	0	20 455 101					
Laenukohustused kokku	20 455 101	0	20 455 101					
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	17 706 766	17 706 766			2,95% + 6 kuu Euribor	euro	29.03.2013	
Lühiajalised laenud kokku	17 706 766	17 706 766						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	4 865 942	0	4 865 942		7% aastas	euro	31.12.2014	19
Pikaajalised laenud kokku	4 865 942	0	4 865 942					
Laenukohustused kokku	22 572 708	17 706 766	4 865 942					

AS Swedbank investeerimislaen, laenusummas 19 173 494,56 EUR J. Smuuli tee 11 kinnistu ostu finantseerimiseks. Intressimääraks 6 kuu EURIBOR + intressimarginaal 2,95% aastas. Laenu tagastamise tähtaeg oli 29.03.2013.a. Pangalaen tagastati tähtaegselt, rahalised vahendid selleks andis emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS. Laenu tagatiseks oli hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 22 688 635 eurot.

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale. Emaettevõtte laenuintressi kulused on arvestatud 2013. aastal summas 1 215 409 eurot, (2012: 202 605 eurot).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	83 690	83 690	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 404	1 404	0	0	
Maksuvõlad	2 150	2 150	0	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	87 244	87 244	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	265 590	265 590	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 058	4 058	0	0	
Maksuvõlad	5 064	5 064	0	0	4
Muud võlad	4 825	4 825	0	0	
Intressivõlad	4 825	4 825	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	279 537	279 537	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi emaettevõttele 83 183 eurot (2012: 95 835 eurot) ja konsolideerimisgrupi ettevõttele 0 eurot (2012: 5 430 eurot) vt. lisa 19.

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2012
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	0	0
Kokku eraldised	0	0	0

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2013
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	1 600	1 600
Kokku eraldised	0	1 600	1 600

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2013 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot (31.12.2012: 2 556 eurot), mille eest on täielikult tasutud. 2013. aastal tegi emaettevõtte täiendava sissemakse laenu arvelt vabatahtlikku reservi summas 4,5 miljonit eurot (2012: 200 tuhat eurot).		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 775	7 764
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 775	7 764
Kokku müügitulu	1 775	7 764
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	1 675	7 391
Muu müük	100	373
Kokku müügitulu	1 775	7 764

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Maamaks	54 798	54 798
Kinnistute korrashoid	2 473	2 221
Muud	612	627
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	57 883	57 646

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Transpordikulud	5 689	5 211	
Uurimis- ja arengukulud	30 410	44 622	
Lähetuskulud	2 434	4 501	
Koolituskulud	608	4 530	
Tööjõukulud	39 073	67 756	15
Kokku turustuskulud	78 214	126 620	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	12 624	7 016
Muud	7 738	7 133
Pangateenused	105	110
Juhtimisteenus	5 460	27 820
Õigusabi	11 162	38 529
Kokku üldhalduskulud	37 089	80 608

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	28 938	50 215
Sotsiaalmaksud	10 135	17 541
Kokku tööjõukulud	39 073	67 756
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	207	721
Kokku muud äritulud	207	721

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 434 550	793 312	5
Muud	99	578	
Kokku muud ärikulud	2 434 649	793 890	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	1 354 489	996 786
Kokku intressikulud	1 354 489	996 786

Emaettevõttelt saadud laenult on arvestatud laenuintresse 2013. aastal 1 215 409 eurot (2012: 202 605 eurot) vt. lisa 19.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	20 538 284	4 961 777
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	5 430

2013	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	1 520 024	18 873 750
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 018	0
2012	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	496 954	3 539 346
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 625	0

OÜ Panorama City (endise nimega OÜ Smuuli Kinnisvara) aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kohustusena emaettevõttele on saadud laen emaettevõttelt. Laenu keskmine intressimäär on 7%, tagastamistähtaeg 31.12.2016.a. ning alusvaluuta on euro. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale. 2013. aastal on laenule lisatud intressid summas 1 215 409 eurot (2012: 202 605 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2013.a nii nagu ka 2012.a moodustatud allahindluseid.

2013. aastal kanti omanikulaenu arvelt vabatahtlikku reservi 4,5 miljonit eurot (2012: 200 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 20 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte omakapital –1,33 miljonit eurot ja lühiajalised kohustused ületavad ettevõtte käibevarasid 69 tuhande euro võrra. OÜ Panorama City 2013. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ja käibekapital ettevõttele majandusraskusi.

Emaettevõttega on sõlmitud laenuleping limiidiga 25 miljonit eurot, mis on ettevõtte juhtkonna hinnangul piisav katmaks kõik lühiajalised kohustused 2014. aastal. OÜ Panorama City pangalaen tagastati täies ulatuses märtsi lõpus 2013.a., rahalised vahendid tagasimakseks andis emaettevõtte.

Panorama City rajatava kaubanduskeskuse eesmärgiks seatud tingimuste täies mahus täitmine ei õnnestunud. Kinnisvarainvesteeringu arendustegevus peatati 14. jaanuaril 2014 teadmata ajaks.

Omakapital viiakse Äriseadustiku nõuetega vastavusse hiljemalt septembris 2014 suurendades omakapitali muid reserve emaettevõtte poolt antud laenu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2014

OÜ Panorama City (registrikood: 10711771) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	19.06.2014
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	22.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Panorama City osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Panorama City (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte omakapital on seisuga 31. detsember 2013 negatiivne. Juhtkond on raamatupidamise aastaaruande lisas 20 avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetele. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Panorama City (registrikood: 10711771) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	22.05.2014
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	23.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 010 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 960 337
Kokku	-20 971 065
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-20 971 065
Kokku	-20 971 065

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1775	100.00%	Jah

Sidevahendid

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