

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Panorama City

registrikood: 10711771

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 141

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Turustuskulud	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

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 neljast liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	136	413	2
Nõuded ja ettemaksed	64	19 609	3
Kokku käibevara	200	20 022	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 196 890	19 196 890	5
Kokku põhivara	19 196 890	19 196 890	
Kokku varad	19 197 090	19 216 912	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	87 244	7
Eraldised	1 920	1 600	
Kokku lühiajalised kohustused	1 920	88 844	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	18 562 530	20 455 101	6
Kokku pikaajalised kohustused	18 562 530	20 455 101	
Kokku kohustused	18 564 450	20 543 945	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Ülekurss	125 267	125 267	
Muud reservid	23 000 000	19 516 209	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 971 065	-17 010 728	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 524 118	-3 960 337	
Kokku omakapital	632 640	-1 327 033	
Kokku kohustused ja omakapital	19 197 090	19 216 912	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	0	1 775	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-57 883	10
Brutokasum (-kahjum)	0	-56 108	
Turustuskulud	-11 118	-78 214	11
Üldhalduskulud	-60 839	-37 089	12
Muud äritulud	0	207	
Muud ärikulud	-91 706	-2 434 649	14
Äri kasum (kahjum)	-163 663	-2 605 853	
Intressikulud	-1 360 455	-1 354 489	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 524 118	-3 960 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 524 118	-3 960 337	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-163 663	-2 605 853	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	91 706	2 434 550	5
Muud korrigeerimised	320	1 600	
Kokku korrigeerimised	92 026	2 436 150	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 544	39 371	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-87 243	-187 467	7
Makstud intressid	0	-143 905	
Kokku rahavood äritegevusest	-139 336	-461 704	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-91 706	-705 501	5
Laekunud intressid	0	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-91 706	-705 496	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	230 765	18 873 750	16
Saadud laenude tagasimaksud	0	-17 706 766	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	230 765	1 166 984	
Kokku rahavood	-277	-216	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	413	629	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-277	-216	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	136	413	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 524 118	-1 524 118
Emiteeritud osakapital	0	0	3 483 791	0	3 483 791
31.12.2014	2 556	125 267	23 000 000	-22 495 183	632 640

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Panorama City 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

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

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

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

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

Raha

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

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 kinnisvarainvesteeringud 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

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 väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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.

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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	136	413
Kokku raha	136	413

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64	64	0	0	4
Ettemaksed	0	0	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	64	64	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	25
Käibemaks	64	0	19 284	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	534
Sotsiaalmaks	0	0	0	1 437
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	56
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	98
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64	0	19 284	2 150

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	
31.12.2012			
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
Ostud ja parendused	91 706	0	91 706
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-91 706	0	-91 706
31.12.2014			
Soetusmaksumus	19 196 890	0	19 196 890
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	19 196 890	0	19 196 890

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 675
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	57 783

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. Allahindlused väärtuse languse tõttu on toodud lisas 14.

Kõik kinnisvarainvesteeringud olid panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 6).

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	18 562 530	0	18 562 530		7% aastast	euro	31.12.2016	16
Pikaajalised laenud kokku	18 562 530	0	18 562 530					
Laenukohustused kokku	18 562 530	0	18 562 530					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	20 455 101	0	20 455 101		7% aastast	euro	31.12.2016	16
Pikaajalised laenud kokku	20 455 101	0	20 455 101					
Laenukohustused kokku	20 455 101	0	20 455 101					

Emattevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt bilansipäeval laenu põhisummale.

2014. aastal tegi emattevõtte täiendava sissemakse antud laenu arvelt vabatahtlikku reservi summas 3 483 791 eurot (2013: 4,5 miljonit eurot) vt. lisa 8.

Emattevõtte laenuintresside kulusid on arvestatud 2014. aastal summas 1 360 455 eurot, (2013: 1 215 409 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	0	0	0	0
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0
Maksuvõlad	0	0	0	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
Kokku võlad ja ettemaksed	87 244	87 244	0	0

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi emattevõttele 0 eurot (31.12.2013: 83 183 eurot) vt. lisa 16.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2014 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot (31.12.2013: 2 556 eurot), mille eest on täielikult tasutud.		

2014. aastal tegi emaettevõtte täiendava sissemakse antud laenu arvelt vabatahtlikku reservi summas 3 483 791 eurot (2013: 4,5 miljonit eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	1 775
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	1 775
Kokku müügitulu	0	1 775
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	0	1 675
Muu müük	0	100
Kokku müügitulu	0	1 775

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Maamaks	0	54 798
Kinnistute korrashoid	0	2 473
Muud	0	612
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	57 883

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Transpordikulud	507	5 689	
Uurimis- ja arengukulud	724	30 410	
Lähetuskulud	0	2 434	
Koolituskulud	0	608	
Tööjõukulud	9 887	39 073	13
Kokku turustuskulud	11 118	78 214	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	1 301	12 624
Muud	4 690	7 738
Pangateenused	50	105
Juhtimisteenus	0	5 460
Õigusabi	0	11 162
Maamaks	54 798	0
Kokku üldhalduskulud	60 839	37 089

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	7 351	28 938
Sotsiaalmaksud	2 536	10 135
Kokku tööjõukulud	9 887	39 073
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Panorama City OÜ-l alates 8. veebruarist 2014 töötajad puuduvad.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	91 706	2 434 550	5
Muud	0	99	
Kokku muud ärikulud	91 706	2 434 649	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	1 360 455	1 354 489
Kokku intressikulud	1 360 455	1 354 489

Emaettevõttelt saadud laenult on arvestatud laenuintresse 2014. aastal 1 360 455 eurot (2013: 1 215 409 eurot) vt. lisa 16.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	E.L.L Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	18 562 530	20 538 284
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		0

2014	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	423	230 765
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0
2013	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	1 520 024	18 873 750
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 018	0

OÜ Panorama City aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Kohustusena emaettevõttele on 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. 2014. aastal on laenule lisatud intressid summas 1 360 455 eurot (2013: 1 215 409 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2014.a nii nagu ka 2013.a moodustatud allahindluseid.

2014. aastal kanti omanikulaenu arvelt vabatahtlikku reservi 3 483 791 eurot (2013: 4,5 miljonit eurot).

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel potentsiaalseid kohustusi ei kaasne.

Lisa 17 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2014 ületavad lühiajalised kohustused ettevõtte käibevarasid 1 720 euro võrra. OÜ Panorama City 2014. 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 2015. aastal.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2015

OÜ Panorama City (registrikood: 10711771) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	08.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Panorama City osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Panorama City (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 arvnäitajate 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 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Panorama City (registrikood: 10711771) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	08.05.2015
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	08.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 971 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 524 118
Kokku	-22 495 183
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 495 183
Kokku	-22 495 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

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