

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Mere Kinnisvara OÜ

registrikood: 11424080

tänavanimi: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

postisihthumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6805 400

faks: +372 6805 401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.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 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Eraldised	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Lisa 20 Majanduskriisi mõjud	17

Tegevusaruanne

Mere Kinnisvara OÜ on seisuga 31.12.2010 E.L.L. Kinnisvara AS 100% osalusega tütaretevõtte.

28.12.2007.a. soetas Mere Kinnisvara OÜ AS'lt Merko Ehitus kinnistu asukohaga Põhja pst. 37, Tallinn. Ostetud kinnistu pindala oli 10 412 m² ning ostuhind oli 65 miljonit krooni. Kinnistu asub Tallinna Linnavalitsuse poolt 05.11.2003 algatatud Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal, mille kohaselt kinnistu uus pindala pärast detailplaneeringu kehtestamist on 9895 m². 2010. aasta lõpu seisuga on detailplaneering peatatud.

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

2010. aastal ja 2009. aastal ettevõtte töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	35	49 502	2
Nõuded ja ettemaksed	6 572	205 320	3,4
Kokku käibevara	6 607	254 822	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	74 892 024	74 892 024	5
Kokku põhivara	74 892 024	74 892 024	
Kokku varad	74 898 631	75 146 846	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	6 500 000	7
Eraldised	0	1 969 550	8
Kokku lühiajalised kohustused	0	8 469 550	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	40 550 978	67 116 479	9
Võlad ja ettemaksed	6 500 000	0	7
Eraldised	1 969 550	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	49 020 528	67 116 479	
Kokku kohustused	49 020 528	75 586 029	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Muud reservid	30 000 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-479 183	-23 786 382	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 682 714	23 307 199	
Kokku omakapital	25 878 103	-439 183	
Kokku kohustused ja omakapital	74 898 631	75 146 846	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	0	4 591 926	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-838 256	12
Brutokasum (-kahjum)	0	3 753 670	
Üldhalduskulud	-374 596	-333 782	13
Muud äritulud	0	23 469 462	15
Muud ärikulud	-41 649	0	16
Ärikasum (-kahjum)	-416 245	26 889 350	
Finantstulud ja -kulud	-3 266 469	-3 582 151	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 682 714	23 307 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 682 714	23 307 199	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-416 245	26 889 350
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-23 469 462
Kokku korrigeerimised	0	-23 469 462
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	198 748	-139 985
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-65 018
Kokku rahavood äritegevusest	-217 497	3 214 885
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-269 642
Laekunud intressid	30	707
Kokku rahavood investeerimistegevusest	30	-268 935
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	168 000	702 530
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 600 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	168 000	-2 897 470
Kokku rahavood	-49 467	48 480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 502	1 022
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-49 467	48 480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35	49 502

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	0	-23 786 382	-23 746 382
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0		23 307 199	23 307 199
31.12.2009	40 000	0	-479 183	-439 183
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-3 682 714	-3 682 714
Muutused reservides	0	30 000 000	0	30 000 000
31.12.2010	40 000	30 000 000	-4 161 897	25 878 103

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mere Kinnisvara OÜ 2010. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 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.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust

kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema 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). Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab 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.

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.

Varade väärtuse langus

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

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

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 osapoolele.

Juhul kui eraldi realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise alates 2010. aastast kuni 2012. aastani: 2010. aastal on maksumäär 20/80, 2011. aastal 19/81 ja alates 2012. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. 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 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

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 aktsiakapitalist [osakapitalist]. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	35	49 502
Kokku raha	35	49 502

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	41 149	
Ostjatelt laekumata arved	41 149	41 149	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-41 149	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 572	164 171	4
Kokku Nõuded ja ettemaksed	6 572	205 320	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	6 572	164 171
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 572	164 171

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	50 000 000	0	50 000 000
Jääkmaksumus	50 000 000	0	50 000 000
Ostud ja parendused	0	0	0
Allahindluste tühistamised	19 099 662	0	19 099 662
Ümberklassifitseerimised	0	5 792 362	5 792 362
31.12.2009			
Soetusmaksumus	69 099 662	5 792 362	74 892 024
Jääkmaksumus	69 099 662	5 792 362	74 892 024
31.12.2010			
Soetusmaksumus	69 099 662	5 792 362	74 892 024
Jääkmaksumus	69 099 662	5 792 362	74 892 024

2009. aastal tühistati 2008 a. maa allahindlus 19 099 662 krooni täies mahus.

2009. aastal klassifitseeriti lõpetamata ehitis materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuteks (vt. lisa 6).

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	269 642	269 642	269 642
Muud ostud ja parendused	269 642	269 642	269 642
Kapitaliseeritud laenukulutused	1 152 920	1 152 920	1 152 920
Varasemate allahindluste tühistamised	4 369 800	4 369 800	4 369 800
Ümberklassifitseerimised	-5 792 362	-5 792 362	-5 792 362
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-5 792 362	-5 792 362	-5 792 362
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

2009. aastal tühistati lõpetamata ehituse 2008. aasta allahindlus 4 369 800 krooni täies mahus.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 500 000	6 500 000	18
Kokku võlad ja ettemaksed	6 500 000	6 500 000	

Pikaajalised kohustused sisaldavad seisuga 31.12.2010 detailplaneeringu eest tasumise kohustust konsolideerimisgrupi ettevõttele (vt ka lisast 18) summa 6,5 miljonit krooni (31.12.2009 oli kajastatud 6,5 miljonit krooni lühiajalistes kohustustes). Detailplaneeringu eest tasumise tähtaeg sõltub selle kinnitamisest Tallinna Linnavalituse poolt. Mere Kinnisvara OÜ juhtkonna hinnangul ei toimu see 2011.aastal, vaid lükkub edasi järgnevatessse aastatesse ja sellest tulenevalt on seisuga 31.12.2010 detailplaneeringu eest tasumise kohustus kajastatud pikaajalisena.

Lisa 8 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2009	Kasutamine	31.12.2010
Keskkonnareostuse likvideerimine	1 969 550	0	1 969 550
Kokku eraldised	1 969 550	0	1 969 550
	31.12.2008	Kasutamine	31.12.2009
Keskkonnareostuse likvideerimine	2 089 666	-120 116	1 969 550
Kokku eraldised	2 089 666	-120 116	1 969 550

Soetatud kinnistul Põhja pst.37 on Keskkonnainspeksiooni nõudest tulenevalt vajalik teostada keskkonnareostuse või keskkonnareostuse ohu osaline või täielik likvideerimine. Kohustuse täitmise eeldatavaks kuluks kujunes kinnistu soetamisel

4 000 000 krooni. 2010.aastal olid reostuse likvideerimise kulud 0 krooni (2009: 120 116 krooni).

Mere Kinnisvara OÜ juhtkonna hinnangul sõltub keskkonnareostuse täielik likvideerimine detailplaneeringu kinnitamisest ja ehitustegevusega alustamisest. Kuna juhtkonna hinnangul ei kinnitata detailplaneeringut 2011. aastal (vt ka lisast 7), siis sellest tulenevalt on seisuga 31.12.2010 keskkonnareostuse likvideerimise eraldis kajastatud pikaajalisena.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuvõlad emaettevõttele	40 550 978	0	0	40 550 978	7% aastas	EEK	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	40 550 978	0	0	40 550 978			
Laenukohustused kokku	40 550 978	0	0	40 550 978			
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuvõlad emaettevõttele	67 116 479	0	0	67 116 479	7% aastas	EEK	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	67 116 479	0	0	67 116 479			
Laenukohustused kokku	67 116 479	0	0	67 116 479			

Eelmise kuu tähtjaks tasumata intress lisatakse laenu põhisummale.

2010. aastal tehti omanikulaenu arvelt sissemakse omakapitali vabatahtlikku reservi 30 000 000 krooni vt. lisa 10.

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2010 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.		

Omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainuosanik 05.aprillil 2010.a. muuta ettevõtte põhikirja luues omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi ning teha vabatahtlikku reservi sissemakse 30 000 000 krooni omanikulaenu arvelt vt. lisa 9.

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	6 500
Läti	0	4 585 426
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	0	4 591 926
Kokku müügitulu	0	4 591 926
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Müüdud teenused	0	6 500
Müüdud kaubad	0	4 585 426
Kokku müügitulu	0	4 591 926

Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Ostetud kaubad ja teenused	0	787 038
Kinnisvara hooldusteenused	0	3 600
Kinnisvara haldusteenused	0	47 618
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	838 256

Lisa 13 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Maamaks	327 978	327 978
Pangateenused	359	101
Muud kulud	46 259	5 703
Kokku üldhalduskulud	374 596	333 782

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

2010. aastal ja 2009. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Põhivara allahindluse tühistamine	0	23 469 462	5,6
Kokku muud äritulud	0	23 469 462	

Lisa 16 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud trahvid, viivised	500	0
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	41 149	0
Kokku muud ärikulud	41 649	0

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	30	707	
Intressikulud	-3 266 499	-3 582 858	18
Intressikulu laenudelt	-3 266 499	-3 582 858	
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 266 469	-3 582 151	

Lisa 18 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	E.L.L Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeetevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaeetevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaetevõtja	40 550 978	67 116 479
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 500 000	6 500 000

Mere Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Kohustusena emaeetevõttele on näidatud emaeetevõttelt saadud laen. Laenu keskmine intressimäär on 7%, tagastamistähtaeg 31.12.2017.a. ning alusvaluuta on Eesti kroon. Eelmise kuu tähtajaks tasumata intress lisatakse laenu põhisummale. 2010.aasta arvestuslik intressikulu on 3 266 499 krooni (2009: 4 735 778 krooni).

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Mere Kinnisvara OÜ arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Lisa 20 Majanduskriisi mõjud

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

Mere Kinnisvara OÜ (registrikood: 11424080) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALDO DAPON	Juhatuse liige	29.06.2011
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	29.06.2011
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	29.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mere Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Mere Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja 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 ning õigeks 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 olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 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

29. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Mere Kinnisvara OÜ (registrikood: 11424080) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	29.06.2011
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	29.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-479 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 682 714
Kokku	-4 161 897
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 161 897
Kokku	-4 161 897

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
E.L.L. Kinnisvara AS	10278893	Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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