

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Panorama City (endise nimega OÜ Smuuli Kinnisvara)

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	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 12 Turustuskulud	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	18

Tegevusaruanne

OÜ Panorama City (endise nimega OÜ Smuuli Kinnisvara) on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

OÜ-le Panorama City kuulub 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. Detailplaneering järgi tohib kinnistul arendada kuni 5 hoonet.

Hooneteks võivad olla kuni 4-korruselise kaubanduskeskus ning 12- ja 14-korruselised büroohooned. 2011. aastal alustati ettevalmistust kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendamiseks.

Ettevõtte juhtkond eeldab, et Panorama City ja Swedbank pangalaenu laenuleping kinnistu ostuks refinantseeritakse pikaajaliseks arenduslaenuks, kuna Swedbank on teinud vastava pakkumise eeldusel, et Panorama City kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendus algab 2012. aastal.

Panorama City arendusega alustamise puhul on käesoleva aasta maksimaalne investeerimisvajadus kokku kuni 3,8 miljonit eurot.

Investeerimisvajaduse katab 100%-liselt emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS omavahenditest.

Omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainuosanik 2. mail 2011.a. suurendada vabatahtlikku reservi omanikulaenu arvelt.

2011. aastal ja 2010. aastal ettevõttel täistööajaga töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	35	1 183	2
Nõuded ja ettemaksed	25 510	778	3
Kokku käibevara	25 545	1 961	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	20 508 292	19 666 810	5
Immateriaalne põhivara	5 345	0	6
Kokku põhivara	20 513 637	19 666 810	
Kokku varad	20 539 182	19 668 771	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	19 173 495	0	7
Võlad ja ettemaksed	61 331	471	8
Kokku lühiajalised kohustused	19 234 826	471	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 323 991	19 897 270	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 323 991	19 897 270	
Kokku kohustused	20 558 817	19 897 741	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	125 267	125 267	
Muud reservid	14 816 209	14 316 209	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 673 002	-13 594 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-290 665	-1 078 753	
Kokku omakapital	-19 635	-228 970	
Kokku kohustused ja omakapital	20 539 182	19 668 771	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	7 467	6 949	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 588	-34 121	11
Brutokasum (-kahjum)	-28 121	-27 172	
Turustuskulud	-32 121	0	12
Üldhalduskulud	-15 630	-3 015	13
Muud ärikulud	0	-26	15
Ärikasum (kahjum)	-75 872	-30 213	
Finantstulud ja -kulud	-214 793	-1 048 539	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-290 665	-1 078 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-290 665	-1 078 752	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-75 872	-30 213	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 733	169	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	53 550	-10 634	8
Makstud intressid	-866 674	-770 994	
Kokku rahavood äritegevusest	-913 729	-811 672	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 345	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-118 168	0	
Laekunud intressid	2	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-123 511	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 036 092	814 353	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 196	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 036 092	811 157	
Kokku rahavood	-1 148	-513	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 183	1 696	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 148	-513	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35	1 183	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	125 267	0	-13 594 249	-13 466 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 078 753	-1 078 753
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	14 316 209	0	14 316 209
31.12.2010	2 556	125 267	14 316 209	-14 673 002	-228 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-290 665	-290 665
Emiteeritud osakapital	0	0	500 000	0	500 000
31.12.2011	2 556	125 267	14 816 209	-14 963 667	-19 635

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Panorama City 2011. 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 arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Panorama City arvestusvaluutaks alates 01.01.2011 euro. Muutust arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse. Seejuures on arvestatud 1. jaanuar 2011 eelneva päeva lõpul Eesti kroonides kajastatud saldod ümber eurodesse lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Aruanne seisuga 31. detsember 2011 on koostatud ja esitatud eurodes. Aruandes esitatud eelneva perioodi (31. detsember 2010 lõppenud majandusaasta) võrdlusandmete ümberarvestamisel Eesti kroonides eurodesse on lähtutud Euroopa Liidu Nõukogu määruses kinnitatud valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 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 nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (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 nüüdsväärtusest 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

Nõuete 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 akumulieeritud 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

Materiaalse 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 akumulieeritud 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases 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 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.

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 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 õiglasel 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.

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.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	35	1 183
Kokku raha	35	1 183

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	813	777	
Ostjatelt laekumata arved	813	777	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 254	0	4
Muud nõuded	0	1	
Intressinõuded	0	1	
Ettemaksed	443	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 510	778	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	24 254	0	0	41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 254	0	0	41

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

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	19 193 402	473 408	19 666 810
Jääkmaksumus	19 193 402	473 408	19 666 810
31.12.2010			
Soetusmaksumus	19 193 402	473 408	19 666 810
Jääkmaksumus	19 193 402	473 408	19 666 810
Ostud ja parendused	0	841 482	841 482
31.12.2011			
Soetusmaksumus	19 193 402	1 314 890	20 508 292
Jääkmaksumus	19 193 402	1 314 890	20 508 292

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 467	6 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 586	34 121

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 on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 7).

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	2 195	3 150	5 345
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 195	3 150	5 345
Jääkmaksumus	2 195	3 150	5 345

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	19 173 495	19 173 495			2,95% + 6 kuu Euribor	euro	29.12.2012	
Lühiajalised laenud kokku	19 173 495	19 173 495						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 323 991	0	1 323 991		7%	euro	31.12.2013	17
Pikaajalised laenud kokku	1 323 991	0	1 323 991					
Laenukohustused kokku	20 497 486	19 173 495	1 323 991					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikajaline pangalaen	19 173 495	0	19 173 495		2,95% + 6 kuu Euribor	euro	29.12.2012	
Laen emattevõttelt	723 775	0	723 775		7%	euro	31.12.2013	17
Pikaajalised laenud kokku	19 897 270	0	19 897 270					
Laenukohustused kokku	19 897 270	0	19 897 270					

AS Swedbank investeerimislaen, laenusummas 19 173 494,56 EUR J. Smuuli tee 11 kinnistu ostu finantseerimiseks.

Laenu tagastamise tähtaeg on 29.12.2012.a. Intressimäär 6 kuu EURIBOR + intressimarginaal 2,95% aastas.

Laenu tagatis on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 22 688 635 eurot.

E.L.L. Kinnisvara AS käendab OÜ Panorama City kohustusi summas 2 876 024 eurot.

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale. Emaettevõtte laenuintressi kulusid on arvestatud 2011. aastal summas 64 124 eurot, millest 50 077 eurot on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringutes ning 14 047 eurot on kasumiaruandes intressikuludes (2010: 277 547 eurot).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	54 021	430
Maksuvõlad	0	41
Muud võlad	7 310	0
Intressivõlad	7 310	0
Kokku võlad ja ettemaksed	61 331	471

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi emaettevõttele 52 097 eurot (2010: 0 eurot) ja konsolideerimisgrupi ettevõttele 240 eurot (2010: 0 eurot) vt. lisa 17.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2011 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot (31.12.2010: 2 556 eurot), 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 omanikulaenu arvelt summas 14 316 209 eurot. 2011. aastal tegi emaettevõtte täiendava sissemakse laenu arvelt vabatahtlikku reservi summas 500 tuhat eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 467	6 949
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 467	6 949
Kokku müügitulu	7 467	6 949
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	6 391	6 391
Muu müük	1 076	558
Kokku müügitulu	7 467	6 949

Üüritulu on saadud soetatud kinnistu osalisest üürimisest autoparklaks. Parkla rendilepingu tähtajaks on 31.12.2012.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tööjõukulud	561	0	14
Maamaks	32 879	32 884	
Kinnistute korrashoid	1 169	228	
Muud	979	1 009	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	35 588	34 121	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Uurimis- ja arengukulud	32 121	0
Kokku turustuskulud	32 121	0

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Elektrienergia	0	2 870
Pangateenused	39	27
Juhtimisteenus	12 202	0
Muud kulud	3 389	118
Kokku üldhalduskulud	15 630	3 015

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	420	0
Sotsiaalmaksud	141	0
Kokku tööjõukulud	561	0

2011. aastal oli sõlmitud üks lühiajaline töövõtuleping uue rajatava kaubanduskeskuse nimekonkursi läbiviimiseks.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud ärikulud	0	-26
Kokku muud ärikulud	0	-26

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1	2
Muud intressitulud	1	2
Intressikulud	-214 794	-1 048 542
Intressikulu laenudelt	-214 794	-1 048 542
Kokku finantstulud ja -kulud	-214 793	-1 048 540

Lisa 17 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

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 376 088	723 775
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240	0

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	134 196	277 547
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 300	0

OÜ Panorama City (endise nimega OÜ Smuuli Kinnisvara) 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 31.12.2013.a. ning alusvaluuta on euro. Laenulepingu tingimuste kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid bilansipäeval laenu põhisummale.

2011. aastal on laenule lisatud intressid summas 64 124 eurot (2010: 277 547 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2011.a nii nagu ka 2010.a moodustatud allahindluseid.

Omakapitali Äriseadustikuga kooskõlla viimiseks otsustas ainosanik 05.aprillil 2010.a. muuta ettevõtte põhikirja luues omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi ning teha vabatahtlikku reservi sissemakse omanikulaenu arvelt summas 14 316 209 eurot (224 miljonit krooni).

2011. aastal kanti omanikulaenu arvelt vabatahtlikku reservi 500 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2011 on ettevõtte omakapital –20 tuhat eurot ja lühiajalised kohustused ületavad ettevõtte käibevarasid 19,2 miljoni euro võrra. OÜ Panorama City (endise nimega OÜ Smuuli Kinnisvara) 2011.a raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ja käibekapital ettevõttele majandusraskusi.

Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, otsustas ainosanik 27. märtsil 2012.a. suurendada vabatahtlikku reservi emaettevõtte laenude tasaarveldamisega summas 200 tuhat eurot. Emaettevõttega sõlmitud 13.06.2006 laenulepingu alusel on laenu limiit 3 miljonit eurot, mis on ettevõtte juhtkonna hinnangul piisav katmaks kõik lühiajalised kohustused (v.a. pangalaen) ja laenuintressid 2012. aastal.

Ettevõtte juhtkond eeldab, et Panorama City ja Swedbank pangalaenu laenuleping kinnistu ostuks refinantseeritakse pikaajaliseks arenduslaenuks, kuna Swedbank on teinud vastava pakkumise eeldusel, et Panorama City kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendus algab 2012. aastal.

Panorama City arendusega alustamise puhul on käesoleva aasta maksimaalne investeerimisvajadus kokku kuni 3,8 miljonit eurot.

Investeerimisvajaduse katab 100%-liselt emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS omavahenditest.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Smuuli Kinnisvara (registrikood: 10711771) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	14.06.2012
ALDO DAPON	Juhatuse liige	14.06.2012
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	14.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Panorama City osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Panorama City (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, 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 2011 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

15. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Smuuli Kinnisvara (registrikood: 10711771) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	15.06.2012
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	15.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 673 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-290 665
Kokku	-14 963 667
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-14 963 667
Kokku	-14 963 667

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7467	100.00%	Jah

Sidevahendid

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