

lisaal. 14.08.09

35 lk

363275

Veronika Poulos

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

02-07-2009

.....ANNE JOASOO.....

ÜLEMISTE CENTER OÜ

MAJANDUSAASTAARUANNE

31 DETSEMBER 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Sisukord

<i>Ettevõtja lühiiseloostus ja kontaktandmed</i>	3
<i>Tegevusaruanne</i>	4
<i>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</i>	5
<i>JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</i>	5
<i>Kasumiaruanne</i>	6
<i>Bilanss</i>	7
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	8
<i>Rahavoogude aruanne</i>	9
<i>Raamatupidamise aastaaruande lisad</i>	10
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	10
Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest.....	10
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine.....	19
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	21
Lisa 5. Finantsinstrumendid.....	22
Lisa 6. Renditulu.....	23
Lisa 7. Tööjõukulud.....	23
Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud.....	23
Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud.....	24
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	24
Lisa 11. Materiaalne põhivara.....	25
Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	25
Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid.....	26
Lisa 14. Osakapital.....	26
Lisa 15. Laenukohustused.....	27
Lisa 16. Rahavoogude aruanne.....	29
Lisa 17. Võlad tarnijatele ja muud võlad ja intressimäära tuletisinstrument.....	29
Lisa 18. Maksuvõlad.....	29
Lisa 19. Kasutusrent.....	29
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega.....	30
Lisa 21. Juriidiline ühinemine.....	31
Lisa 22. Bilansipäeva järgsed sündmused.....	32
Lisa 23. Tingimuslikud kohustused.....	32
<i>Sõltumatu audiitori aruanne</i>	33
<i>Kahjumi katmise ettepanek</i>	34

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Ülemiste Center OÜ (edaspidi „ettevõtja”) asutati 2002. aastal. Ettevõtja kontaktandmed on ära toodud alljärgnevalt:

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 6 201 174
Faks:	+372 6 201 175
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	01. jaanuar 2008 – 31. detsember 2008

31. detsember 2008 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtja”), mis kuulub 100% Norras asuvale AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

TEGEVUSARAUNNE

Põhitegevus ja areng

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõtja) põhitegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarentimine ja nende haldamine.

1. aprillil 2004 avas Ülemiste Center OÜ Tallinnas seni suurima kaubanduskeskuse – Ülemiste Keskuse. Keskuse üldpind on ca 50 000 m² ja seal tegutseb ca 150 rentnikku (kauplused, teenindusettevõtted ja tootlustusfirmad). Ülemiste kaubanduskeskus on kujunenud elanikele atraktiivseks ostukohaks, keskuses asuvate kaupluste kogukäive on tõusnud tunduvalt kiiremini kui keskmine jaemüük Eestis tervikuna. Majandusaasta lõpu seisuga olid praktiliselt kõik keskuse kaubanduspinnad välja renditud.

Ettevõtte põhitegevuseks on kaubanduspindade väljaüürimine kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Olulisi muudatusi üürnike koosseisus aruandeaastal ei toimunud, samuti ei planeerita suuri muudatusi järgneval aastal.

Majanduslanguse ja tarbijahinnaindeksi kasvutempo vähenemise tingimustes 2009. aastal ilmselt peatub ka ettevõtte müügitulude kasv.

Ettevõtte planeerib rajada keskusele juurdeehituse samuti autode parkimismaja. Juurdeehituse eeldatav suurus on 35 tuhat m² kuhu tulevad kaubandus- ja meelelahutuspinna. Juurdeehituse eeldatav valmimisaeg on 2012 aastal.

2008. aastal liitis ettevõtte endaga emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ja viimase emaettevõtte Ülemiste Holding AS-i, mille tulemusena kaotati keskuse loomisest tekkinud grupi holding-ettevõtete struktuur, milleks tänases tegevusfaasis enam vajadust ei olnud ja mis peaks tulevikus aitama mõningal määral kokku hoida ettevõtte administratiivkulusid.

Ettevõtte äritegevuse tulemiks 2008.a. oli puhaskahjum summas 181 miljonit krooni (2007. aastal oli puhaskasum 156 miljonit krooni). 2008.a. negatiivne tulemus on tingitud eelkõige kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kaubanduskeskuse õiglase väärtuse hinnangu muutusest seoses kinnisvaraturu üldise languse ja majanduskriisi mõjudega.

Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskust on finantseeritud pangalaenudega kokku 72 miljoni euro (1 127 miljonit krooni) ulatuses. Kolm panka, HSH Nordbank, Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG ja Glitnir Banki HF on andnud ettevõtjale kaks pikaajalist laenu (32 ja 40 miljonit eurot). Pankadelt saadud laen on ujuva intressimääraga, mille aluseks on kuue kuu EURIBOR ja sellest tulenevalt mõjutab EURIBOR-i muutumine otseselt ettevõtte finantskulusid ja tegevuse tulemust. 2008.a. kasvas finantskulude maht intressimäärade tõusust tingitult ligikaudu 27 miljoni krooni võrra. Laenude tagatiseks on hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule, kommertsant ettevõtja vallasvarale ja ettevõtja osakutele seatud pant.

Aruandeaastal võttis ettevõtja Linstow AS-lt (emaettevõtja, asukohaga Oslo, Norra) laenu 3 miljonit eurot (47 miljonit krooni).

Ettevõtja võlakohustuste baasvaluutaks on euro. Üüritasud, mida saadakse kaubanduskeskuse pindade väljaüürimisel äriettevõtetele, on lepinguliselt sätestatud ja arvestatakse samuti eurodes. Seega ettevõtjal finantsvaradest ja-kohustustest tulenevat valuutariski ei ole.

Finantssuhtarvud

Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = 128 milj EEK / 37 600 m² / 12 kuud = 284 EEK.

Laenukulude kattekordaja = 110 milj EEK / 80 milj EEK = 1,38

Omakapital / võõrkapital = 625 milj EEK / 1 111 milj EEK = 56%

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2008. aasta lõpuks kuus töötajat (2007.a. samuti kuus töötajat), 2008. aasta palgakulu oli 4 757 tuhat krooni (2007: 3 959 tuhat krooni), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtja juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatusel liikmetele maksti 2008.a. tasusid summas 1 127 tuhat krooni (2007: 908 tuhat krooni). Juhatusel liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused on 310 tuhat krooni. Nõukogu liikmetele 2008. ja 2007. aasta eest tasusid ei makstud.

Frode Gronvold
Juhatusel liige

Guido Pärnits
Juhatusel liige

Tallinn,

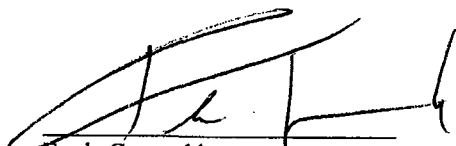
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

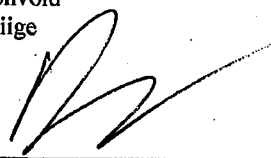
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5-32 toodud Ülemiste Center OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ülemiste Center OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Frode Gronvold
Juhatus liige



Guido Pärnits
Juhatus liige

Tallinnas, ...26. juuni..... 2009

KASUMIARUANNE
(tuhandetes kroonides)

		2008	2007 korrigeeritud
Renditulu	Lisa 6	128 005	120 886
Muu müügitulu	Lisa 8	40 634	35 314
Puhaskasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest	Lisa 10	-223 606	98 339
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-4 099	-2 441
Tööjõukulud	Lisa 7	-4 757	-3 959
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-49 584	-41 291
Põhivara kulum	Lisa 11	-47	-78
Ärikasum		-113 453	206 770
Finantstulu	Lisa 9	18 729	8 887
Finantskulu	Lisa 9	-86 338	-59 520
Finantstulud ja -kulud kokku		-67 609	-50 632
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-181 062	156 137

Lisad lehekülgedel 10 kuni 32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

BILANSS

(tuhandetes kroonides)

		31.12.2008	31.12.2007 korrigeeritud
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	1 446 622	1 623 632
Põhivara	Lisa 11	110	313
Pikaajalised nõuded	Lisa 20	275 271	214 218
Põhivara kokku		1 722 002	1 838 153
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 12	11 166	21 639
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 13	62 696	68 955
Käibevara kokku		73 862	90 594
Varad kokku		1 795 864	1 928 747
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktiivkapital	Lisa 14	10 000	10 000
Kohustuslik reservkapital		1 000	1 000
Jaotamata kasum	Lisa 14	613 988	795 051
Omakapital kokku		624 988	806 050
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	1 091 601	1 060 730
Pikaajalised kohustused kokku		1 091 601	1 060 730
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	16 898	16 898
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 17	38 142	41 902
Intressimäärade tuletisinstrumentid	Lisa 17	24 237	3 176
Lühiajalised kohustused kokku		79 277	46 768
Kohustused kokku		1 170 878	1 122 706
Omakapital ja kohustused kokku		1 795 864	1 928 747

Lisad lehekülgedel 10 kuni 32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initiaallid/initials ainult identifitseerimiseks
Initiaallid/initials for the purpose of identification only
Kuupäev/date 26.06.09

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006 korrigeeritud	10 000	1 000	638 913	649 913
Puhaskasum 2007 korrigeeritud	0	0	156 137	156 137
Saldo 31.12.2007 korrigeeritud	10 000	1 000	795 051	806 050
Puhaskahjum 2008 korrigeeritud	0	0	-181 062	-181 062
Saldo 31.12.2008	10 000	1 000	613 988	624 988

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

		2008	2007 korrigeeritud
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		-181 062	156 137
Korrigeerimised:			
Puhaskasum/-kahjum	Lisa 10	223 606	-98 339
kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest			
Amortisatsioonikulu	Lisa 10	47	78
	Lisa 11		
Finantstulu		-18 729	-8 887
Finantskulu	Lisa 9	86 338	59 520
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		2 519	563
Makstud intressid		-62 978	-30 620
Kokku rahavood äritegevusest		49 741	78 452
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	Lisa 10	-46 189	-688
	Lisa 11		
Antud laenud	Lisa 12	0	-65 716
	Lisa 15		
Saadud intressid	Lisa 16	4 209	3 035
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-41 980	-63 369
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 15	4 944	0
	Lisa 16		
Laenu refinantseerimisega seotud maksed	Lisa 16	-2 018	-3 395
Laenude tagasimaksed	Lisa 15	-16 898	-19 715
	Lisa 20		
Kapitalirendi maksed	Lisa 11	-47	-31
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-14 019	-23 141
Rahavood kokku		-6 259	-8 058
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 13	68 955	77 013
Valuutakursimuutuste mõju	Lisa 9	-31	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 227	-8 058
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 13	62 696	68 955

Informatsioon oluliste mitterahaliste tehingute kohta on toodud Lisas 15, Lisas 16 ja Lisas 20.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KK
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Üldine informatsioon

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõtja) on Eestis registreeritud ettevõtte (registrikood: 10872385; aadress: Suur-Sõjamäe 4, Tallinn), mis juhib ja haldab Ülemiste kaubanduskeskust Tallinnas, Eestis.

31. detsember 2008 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtja”), mis kuulub Norras asuvale AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on kaudselt Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

Ettevõtja juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 26. juuni 2009.a. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud ettevõtja nõukogu ja aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides (välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti). Aruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest

Peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on välja toodud alljärgnevalt. Neid arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõikidel aruandes esitatud arvestusperioodidel, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Juhul kui aruandes kajastatud informatsiooni esitusviisi või klassifitseerimist on muudetud, on vastavalt muudetud ka võrdlusandmete esitusviisi, juhul kui vastavas arvestuspõhimõttes ei ole viidatud vastupidisele.

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

Ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

B Võrreldavus

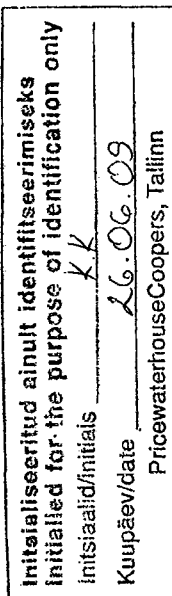
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtetest, meetodite muutuse sisu ja mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjetel esitust või nende klassifitseerimise meetodit on muudetud, siis on korrigeeritud ka eelmise perioodi võrreldavaid näitajaid.

B.1 Ülemiste Center OÜ, Linstow Tallinn OÜ and Ülemiste Holding AS'i juriidilise ühendamise mõjud

Juulis 2008 (jõustumiskuupäevaga 1.jaanuar 2008) kiitsid Ülemiste Holding AS'i (Linstow Tallinn OÜ emaettevõtja, kes on endine Ülemiste Center OÜ emaettevõtja) aktsionärid heaks Ülemiste Holding AS'i ja Linstow Tallinn OÜ ühinemise Ülemiste Center OÜ'ga, mille tulemusel sai Ülemiste Center OÜ esimeste õigusjärglaseks ning Ülemiste Holding AS ja Linstow Tallinn OÜ likvideeriti. Kuna Ülemiste Holding AS ja Linstow Tallinn OÜ olid sisuliselt *holding*-ettevõtteid, ei kaasnud ühinemisega äriühendust ja sisuliselt *holding*-ettevõtteid ühendati ettevõttega, kus toimub reaalne äritegevus. Ühendamise tulemusena jäi järele vaid üks ettevõtte – Ülemiste Center OÜ, mis kuulub otseselt Ülemiste Holding Nederland B.V-le. Kontrolliv osapool ei muutunud.

Kuna ühinemine toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel, kajastatakse tehingut pooling meetodil, kus võrreldavad andmed on finantsaruannetes näidatud, nagu oleks ühendatud ettevõtteid esitatud perioodide jooksul tegutsenud ühe ettevõttega. Kuna Ülemiste Holding AS oli ühinemises osalevate ettevõtete seast kõrgeim kontrolli omav üksus, on finantsaruannetes esitatud võrdlusandmete näol tegemist korrigeeritud konsolideeritud Ülemiste Holding AS'i finantsandmete jätkumisega (s.t. finantsaruannete võrdlusandmed on Ülemiste Holding AS'i konsolideeritud finantsandmed finantsaasta kohta, mis lõppes 31.12.2007), korrigeeritud Ülemiste Center OÜ jaotamisele mittekuuluvate omakapitali saldodega, kuna aktsiakapital ja kohustuslik reservkapital jäid juriidilise isiku Ülemiste Center OÜ registreeritud nominaalväärtustesse.

Kõikide ettevõtete arvestuspõhimõtted olid samad, välja arvatud kinnisvarainvesteeringu kajastamine. Ülemiste Holding AS'i konsolideeritud aruannetes olid kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglase väärtuse meetodil, seega ühinemise tulemusel muutis Ülemiste Center OÜ oma kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtteid soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.



Ühinemise täpsem mõju on toodud lisas 21.

B.2 Kasumiaruande esitusviisi muudatused

Ettevõtja on analüüsinud üürnikega toimunud tehinguid, mis hõlmavad kommunaalkulude ja turustuskulude edasi esitamist üürnikele ning on jõudnud järeldusele, et nii turustustegevuses kui ka kommunaalkulude osas on ettevõtja käitunud IAS 18 juhiste valguses kui teenuse osutaja ning seetõttu üürnikelt saadud maksed kommunaalkulude ja turustuskulude katteks kajastatakse müügituluna. Lisainformatsioon kommunaalkulude ja turustuskulude kohta on toodud lisas 8.

B.3 Uued arvestuspõhimõtted

Aruande kinnitamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ja standardite tõlgendusi, mis jõustuvad aruandeperioodidel, mis algavad 1. jaanuaril 2008 või hiljem. Ettevõtja hinnang uute standardite ja tõlgenduste rakendamise võimalike mõjude kohta nende esmase rakendamise perioodil on toodud alljärgnevalt.

a) Muudatused IFRS standardites ja IFRIC tõlgendustes, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks 2008. aasta jooksul, kuid ei avaldunud mõju ettevõtja finantsaruannetele:

IFRIC 11 „IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiatega”. Tõlgendus sisaldab juhiseid, mis puudutavad järgmisi teemasid: ettevõtte annab oma töötajatele õiguse omakapitaliinstrumentide omandamiseks, mida võib või peab tagasi ostma kolmandalt osapoolelt, täitmaks oma kohustusi töötajate ees; või ettevõtte või selle omanik annab ettevõtte töötajatele õiguse omandada ettevõtte omakapitaliinstrumente.

IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped”. Tõlgendus sisaldab juhiseid olemasolevate standardite rakendamiseks ettevõtete poolt, kes on avaliku ja erasektori vaheliste teenuste kontsessioonide osapoolteks.

IFRIC 14, IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoitme”. Tõlgendus sisaldab üldisi juhiseid selle kohta, kuidas vastavuses IAS 19-ga määrata ülejäägi limiiti, mida saab varana kajastada kui kindlaksmääratud hüvitiste plaani õiglase väärtus ületab kohustuste nüüdiseväärtuse. Lisaks selgitab tõlgendus IFRIC 14, kuidas võivad seaduses ettenähtud või lepingulised minimaalse rahastamise nõuded mõjutada kindlaksmääratud hüvitistega plaani varade ja kohustuste väärtusi.

Finantsvarade ümberklassifitseerimine – muudatused standarditesse IAS 39 “Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine” ning IFRS 7 “Avalikustatav informatsioon” ja hilisem muudatus: Finantsvarade ümberklassifitseerimine: rakenduskuupäev ja üleminekureeglid. Muudatused lubavad ettevõtetele järgmisi valikuid: (a) klassifitseerida finantsvara välja kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade kategooriast, kui harvadel juhtudel vara ei hoita enam edasimüügi või tagasiostu eesmärgil lähitulevikus; ja (b) klassifitseerida müügiotel või kauplemiseesmärgil soetatud finantsvara ümber laenude ja nõuete kategooriasse, kui ettevõtte on kavatsus ja suutlikkus finantsvara hoida lunastustähtajani (eeldusel, et vara vastab laenude ja nõuete definitsioonile).

b) Avaldatud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mida ettevõtja ei ole ennetähtaegselt rakendanud:

IFRS 8 „Tegevussegmentid” (jõustub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standard kehtib ettevõtetele, mille võla- või omakapitaliinstrumendid on avalikult kaubeldavad, või mis esitavad oma finantsaruandeid väärtipaberikomisjonile või muule reguleerivale asutusele ükskõik millisesse klassi kuuluvate väärtipaberite emiteerimiseks avalikul turul, või on alustanud nende esitamist. Standard IFRS 8 nõuab ettevõttelt finants- ja kirjeldava informatsiooni avalikustamist tegevussegmentide kohta, baseerudes ettevõtte-siseses aruandluses kasutatud informatsioonile. Ettevõtja hinnangul IFRS 8 ei mõjuta raamatupidamise aastaaruannet.

IAS 32 ja IAS 1 muudatus - Müüdvad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus nõuab mõningate finantsinstrumentide, mis vastavad finantskohustuste definitsioonile, klassifitseerimist omakapitaliinstrumendina. Ettevõtja hinnangul muudatus ei mõjuta raamatupidamise aastaaruannet.

IAS 23 „Laenukasutuse kulutused” (muudetud märtsis 2007, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Peamise muudatusena standardis elimineeriti valikuvõimalus kajastada koheselt kuluna laenukasutuse kulutused, mis on seotud varadega, mille kasutus- või müügivalmidusse viimine vältab pikema perioodi. Ettevõtte peavad seega sellised laenukulutused kapitaliseerima vara soetusmaksumuse osana. Muudetud standard kehtib edasiulatuvalt selliste varadega seotud laenukasutuse kulutustele, mille

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
K.K.
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kapitaliseerimise alguskuupäev on 1. jaanuaril 2009 või hiljem. Ettevõtja kapitaliseeris enne standardi muudatust oli laenukulutused ja seega muudatus ei mõjuta ettevõtte raamatupidamise aastaaruannet.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” (muudetud septembris 2007, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiotol finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta, juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Ettevõtja hinnangul mõjutab muudetud standard IAS 1 ettevõtjat põhjaruannete esitusviisi, kuid ei mõjuta tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded” (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud standard nõuab ettevõttelt koondkasumi jagamist emaettevõtte omanike ja vähemusosaluse vahel, isegi kui selle tulemuseks on vähemusosa negatiivne saldo (praegune standard nõuab enamikel juhtudel omakapitali ületava kahjumi allokeerimist emaettevõtte omanikele). Muudetud standard täpsustab, et tehingud, mille tulemusena emaettevõtte osalus tütarettevõttes muutub, kuid kontroll säilib, tuleb kajastada otse omakapitalis. Lisaks täpsustab standard, kuidas mõõta kasumit või kahjumit juhul kui tütarettevõtte üle kontroll lõpeb. Kontrolli lõppemisel tuleb endises tütarettevõttes järelejääv osalus kajastada tema õiglasel väärtuses. Ettevõtja hinnangul standardi muudatus ei mõjuta oluliselt raamatupidamise aastaaruannet.

Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine - IFRS 2 „Aktsiapõhine makse” muudatus (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus selgitab, et omandi üleandmise tingimusteks on ainult teenuste tingimused ja tulemuslikkuse tingimused. Muud aktsiapõhiste maksete tingimused ei ole omandi üleandmise tingimused. Muudatus selgitab, et kõiki tühistamisi, nii kontserni enda kui teiste osapoolte poolt, tuleb kajastada samade arvestuspõhimõtetega. Ettevõtja hinnangul standardi muudatus ei mõjuta oluliselt raamatupidamise aastaaruannet.

IFRS 3 „Äriühendused” (muudetud jaanuaris 2008, rakendub äriühendustele omandamiskuupäevaga esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem). Muudetud IFRS 3 annab ettevõtetele valikuvõimaluse kajastada vähemusosalused kas kasutades praegu kehtiva IFRS 3 põhimõtet (proportsionaalselt nende osalusele omandatud ettevõtte netovaras) või õiglasel väärtuses. Muudetud IFRS 3-s on detailsemad juhised ostumeetodi rakendamiseks äriühendustes. Etappidena toimuvate soetuste puhul on kaotatud nõue mõõta kõikide varade ja kohustuste õiglasi väärtusi, mõõtmaks täiendavat tekkivat firmaväärtust. Selle asemel peab omandaja etappidena toimuva soetuse puhul varasema osaluse investeerimisobjektis hindama ümber õiglasesse väärtusse soetuskupäeval ning kajastama tekkinud tulu või kulu kasumiaruandes. Soetusega seotud kulusid kajastatakse eraldi äriühendusest ning seega kajastatakse kuluna, mitte firmaväärtusena. Omandaja peab ostukuupäeval kajastama kohustuse lisatingimustest sõltuva tasu osas. Muutused selles kohustuses kajastatakse kooskõlas vastavate IFRS-dega, mitte firmaväärtuse korrigeerimisena. Muudetud IFRS 3 laieneb ka ühisomanduses majandusüksustele (*mutual entities*) ja äriühendustele, milles üksused ühendatakse ainult lepinguga. IFRS 3 ei mõjuta ettevõtet, kuna ettevõtte ei ole toimumas äriühendusi.

Tõlgendus IFRIC 13 „Kliendilojaalsusprogrammid” (rakendub 1. juulil 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus IFRIC 13 selgitab, et kui kaupade või teenuste müügiga kaasneb kliendi lojaalsusprogramm (näiteks boonuspunktid või tasuta tooted), on tegemist mitme elemendiga tehinguga ja kliendilt saadav tasu tuleb jagada tehingu komponentide vahel vastavalt nende õiglasele väärtusele. Ettevõtja hinnangul ei ole IFRIC 13 asjakohane ettevõtja tegevusele, kuna ettevõtjal puuduvad kliendilojaalsusprogrammid.

IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud” (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus kohaldub müügitulude ja seotud kulude arvestusele ettevõtetes, kes ehitavad kinnisvaraobjekte ise või allhankijate kaudu, ning annab juhiseid, kuidas määrata, kas ehituslepingule rakenduvad IAS 11 või IAS 18 nõuded. Selles on toodud ka kriteeriumid, otsustamiseks millal ettevõtte peavad kajastama selliste tehingutega seotud müügitulu. IFRIC 15 ei mõjuta ettevõtja finantsaruannet, kuna ettevõtjal ei ole kinnisvara ehituslepinguid.

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine” (rakendub 1. oktoobril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus selgitab, millistele valuutariskidele saab rakendada riskimaandamisarvestust ja sätestab, et aruande ümberarvestus arvestusvaluutast esitusvaluutasse ei tekita sellist riski, millele riskimaandamisarvestust võib rakendada. Tõlgenduse järgi võib riskimaandamisinstrument olla ükskõik millises grupi ettevõttes, v.a. selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. Tõlgendus selgitab, kuidas reservina kajastatud valuutakursivahed ümberarvestusest kajastatakse kulu või tuluna kasumiaruandes kui välismaine äriüksus, mille riske maandati, müüakse. Aruandvad ettevõtte peavad rakendama IAS 39 nõudeid riskimaandamisarvestuse lõpetamisel edasiulatuvalt, kui riskimaandamisinstrumendid ei vasta IFRIC 16-s

toodud riskimaandamisarvestuse põhimõtetele. Tõlgendusel IFRIC 16 puudub mõju raamatupidamise aastaaruandele, kuna ettevõtja ei rakenda riskimaandamisinstrumentide arvestust.

Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus —IFRS 1 ja IAS 27 muudatus (välja antud mais 2008; rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus lubab IFRS esmarakendajatel emaettevõtte konsolideerimata aruandes investeeringute tütar-, ühis- ja sidusettevõttesse kajastamisel tuletatud soetusmaksumuseks lugeda kas nende õiglase väärtuse või eelmise raamatupidamistava alusel kajastatud bilansilise maksumuse. Muudatus nõuab ka, et enne omandamist tekkinud netovara jagamine investorile tuleb kajastada kasumiaruandes, mitte investeeringu soetusmaksumuse korrigeerimisena. Muudatused ei mõjuta ettevõtja finantsaruandeid.

Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid – muudatus standardisse IAS 39 „Finantsinstrumentid: Kajastamine ja mõõtmine“ (rakendub tagasiulatuva jõuga 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus selgitab kuidas teatud situatsioonides rakendada reegleid, otsustamiseks kas maandatud risk või osa rahavoogudest vastab riskimaandamisnõuetele. Ettevõtja hindab muudatuse mõju finantsaruannetele.

Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2008). 2007.a otsustas IASB algatada iga-aastase muudatuste projekti, et teha vajalikke, kuid mitte-kiireloomulisi muudatusi IFRS-desse. Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogiat muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiotel varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontroll tütaretevõtte üle kaob; kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärke definitsiooni täpsustamine; valitsusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügiotel tütaretevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühisettevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglases väärtuses läbi kasumiaruande kategooria definitsiooni muutmine selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse mõõtmisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Ettevõtja hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt finantsaruannet, välja arvatud:

- **IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“ (ja kaasnevad muudatused IAS 16-s).** Kinnisvarale, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks tulevikus, hakkab kohalduma muudetud IAS 40. Juhul, kui rakendatakse õiglase väärtuse meetodit, tuleb ka sellised kinnisvarad kajastada õiglases väärtuses. Juhul, kui pooleli oleva kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, tuleb vara kajastada soetusmaksumuses kuni kuupäevani, mil vara ehitus lõpetatakse või õiglase väärtus on määratav, olenevalt kumb juhtub varem. Kontsern muudab oma arvestuspõhimõtet vastavalt ning rakendab muudatust edasiulatuvalt 1. jaanuarist 2009.
- **IAS 1, Finantsaruannete esitusviis (ja sellega seotud muudatused IAS 7-s).** Eelnev standardite sõnastus, mis nõudis kõigi müügiks hoitavate finantsvarade ja -kohustuste klassifitseerimist lühiajalisena, on muudetud selliselt, et lubab teatud varade ja kohustuste klassifitseerimist pika-ajalisena.

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“ (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus selgitab, millal ja kuidas tuleb kajastada omanikele mitterahaliste varade üleandmine dividendidena. Ettevõtte peab mitterahaliste varade dividendidena üleandmise kohustuse kajastama üleantavate varade õiglases väärtuses. Varade üleandmisel tekkinud kasum või kahjum tuleb kajastada kasumiaruandes dividendikohustuse tasaarveldamisel. IFRIC 17 ei mõjuta ettevõtja finantsaruannet, kuna ettevõtja ei anna omanikele mitterahalisi varasid.

IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“ (vastavalt detsembris 2008 tehtud muudatustele, rakendub standard IFRS aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta). Muudetud IFRS 1 sisu vastab eelmisele versioonile, kuid selle struktuuri on muudetud eesmärgiga muuta standard arusaadavamaks lugejale ning paremini kohanduvaks tulevikus tehtavatele muudatustele. Ettevõtja hinnangul ei mõjuta muudetud standard finantsaruandeid.

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“ (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Tõlgendus selgitab klientide poolt üleantud varade kajastamist: asjaolusid, mille esinemisel on täidetud vastavus vara definitsioonile; vara arvele võtmist ning selle soetusmaksumuse mõõtmist; eraldi identifitseeritavate teenuste tuvastamist (üks või rohkem teenuseid üleantud vara eest); tulu kajastamist ning klientidelt saadud raha kajastamist. IFRIC 18 ei mõjuta ettevõtja finantsaruandeid.

Intellektuaalne omandus
Initialled for the purpose of identification only
K K
Initsiaalid/initials
Kuupäev/date
26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 "Finantsinstrumendid: Avalikustatav informatsioon" muudatus (kehtib 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse mõõtmise ja likviidsusriski kohta. Ettevõtte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse mõõtmise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab finantsderivatiivide järelejäänud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõtte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust. Ettevõtja hindab muudatuse mõju raamatupidamise aastaaruandes avalikustatavale informatsioonile.

Varjatud tuletisinstrumendid – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused (kehtib 30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele aruandeperioodidele). Muudatus selgitab, et finantsvara klassifitseerimisel välja kategooriast 'õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande' tuleb hinnata varjatud tuletisinstrumente ning vajadusel neid eraldi kajastada.

Muudatused IFRS-des (välja antud aprillis 2009; IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused kehtivad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused kehtivad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: selgitus, et IFRS 2 ei rakendu äriüksuse üleandmisele ühise kontrolli all toimunud tehingutes ning ühisettevõtete moodustamisel; IFRS 5 ja teiste standardite poolt sätestatud avalikustamisnõuete täpsustamine müügiootel põhivarade (või müügigruppide) osas; nõue, et segmenti koguvarade ja -kohustuste kohta avalikustatakse näitajad ainult juhul, kui neid regulaarselt edastatakse kõrgeimale (äri)tegevust puudutavate otsuste langetajale; IAS 1 muutmine, lubamaks klassifitseerida pikaajalisena teatud kohustusi, mida tasutakse ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega; IAS 7 muutmine nii, et investeerimistegevuseks võib klassifitseerida ainult selliseid kulutusi, mis kapitaliseeritakse varana; IAS 17-s teatud pikaajaliste maarendilepingute kapitalirendina klassifitseerida lubamine ka juhul, kui rendilepingu lõppedes omandiõigus ei lähe üle; täiendavad juhised IAS 18-s määramaks, kas ettevõtte tegutseb teenuse peamise osutajana või agendina; selgitus IAS 36-s, et raha genereeriv üksus ei ole suurem kui ärisegment enne summeerimist; IAS 38 täiendamine äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade õiglase väärtuse mõõtmise kohta; IAS 39 muutmine (i) lisamaks standardi rakendusalasasse optsoonilepingud, mille tulemuseks võib olla äriühendus, (ii) selgitamaks perioodi, mil rahavoogude riskimaandamisinstrumentide kasumeid ja kahjumeid reklassifitseeritakse omakapitalist kasumiaruandesse ja (iii) määramaks, et varasema tagastamise optsoon on põhilepinguga tihedalt seotud kui selle optiooni realiseerimisel hüvitab laenusaaaja laenuandja majandusliku kahju; IFRIC 9 muudatus, selgitamaks, et tõlgenduse rakendusalasasse ei kuulu ühise kontrolli all toimunud äriühendustes või ühisettevõtte moodustamisel omandatud lepingutes sisalduvad varjatud derivatiivid; IFRIC 16-st piirangu, et riskimaandamisinstrument ei tohi olla selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse, elimineerimine. Ettevõtja hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt ettevõtja finantsaruandeid.

Juhul, kui ülalpool ei ole kirjeldatud teisiti ei mõjuta uued standardid ja tõlgendused oluliselt ettevõtja finantsaruandeid.

C Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtja arvestusvaluuta on Eesti kroon. Kõik summad antud raamatupidamise aastaaruandes on esitatud tuhandetes kroonides, kui ei ole kirjeldatud teisiti.

D Tehingud ja saldod välisvaluutas

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel arvestusvaluutas (Eesti kroon) on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tulude ja kuludena.

	31.12.2008	31.12.2007
EUR	15,6466	15,6466
LVL	22,0977	22,4505
NOK	1,59087	1,96312

E Tulude arvestus

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialed for the purpose of identification only
nimetajad/initials K.K
kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Tulud sisaldavad kinnisvarainvesteeringutelt saadud renditulusi, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tulusi. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse saadud või saadava tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine ettevõtjale on tõenäoline. Kui ettevõtja pakub oma klientidele rendistiimuleid, kajastatakse vastav kulu lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulude vähendusena.

Teenus- ja juhtimistasud kajastatakse aruandlusperioodil, mil teenus on osutatud. Kui ettevõtja tegutseb teenuse osutamisel kui agent, tuluna kajastatakse komisjonitasu, mitte brutotulu.

Intressitulu kajastatakse sisemise intressimäära meetodil. Kui nõude väärtus on langenud, vähendab ettevõtja bilansilist maksumust jääkmaksumuseni, milleks on hinnangulised tulevased rahavood diskonteerituna instrumendi esialgse intressimääraga ja jätkab intressitulu kajastamist vähendades allahindlust. Intressitulu laenudelt, mille väärtus on langenud, kajastatakse esialgset sisemist intressimäära kasutades.

F Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtja enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuteks on omatav maa ja ehitised.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Peale esmast arvele võtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtus baseerub aktiivse kinnisvaraturu hindadel, mis on vajadusel korrigeeritud erinevustega tulenevalt konkreetse vara olemusest, asukohast või seisukorrast. Juhul kui turuinformatsioon ei ole kättesaadav, kasutab ettevõtte alternatiivseid hindamismeetodeid, näiteks võrdlust vähemaktiivsete turgude hindadega või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhatuse hinnangute aluseks on sõltumatu hindaja hindamisakt, mis koostatakse kord aastas kahe erineva välise hindaja poolt. Muutused õiglases väärtuses kajastatakse kasumiaruandes.

Muuhulgas peegeldab kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus praeguseid renditulusi ja eelduslikke tuleviku renditulusi praegustes turutingimustes.

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.

Kinnisvaraobjekt, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamise eesmärgil tulevikus, liigitatakse materiaalseks põhivaraks ja kajastatakse soetusmaksumuses kuni ehitus- või arendustööde lõpetamiseni, mil see liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteering, mida arendatakse jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks, klassifitseeritakse ka arendustööde jooksul kinnisvarainvesteeringuna.

G Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus sisaldab kulutusi, mis on otseselt seotud nende objektide omandamisega.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara bilansilisele maksumusele siis, kui on tõenäoline, et need kulutused osalevad tulevikus majandusliku kasu loomisel ning nende soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende tekkimise hetkel aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit, mis peegeldab varaobjekti kasulikkust eluiga, vajadusel arvestades objekti oluliste komponentide eluigasid eraldi:

Masinaid ja seadmed 3-7 aastat

Igal bilansipäeval hinnatakse varade lõppväärtuste ja kasulike eluigade põhjendatust.

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud tingimustele vastavate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, kapitaliseeritakse osana vara soetusmaksumusest.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K.
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Materiaalse põhivara väärtuse langust hinnatakse, kui esineb sündmusi või asjaolusid, mis viitavad vara väärtuse võimalikule langusele. 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 arvatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha teenivad üksused). Kord alla hinnatud põhivara puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

Võõrandamisel tekkivad kasumid ja kahjumid, mis tulenevad vahest saadud tasu ja vara bilansilise maksumuse vahel, kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

H Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepinguid, mille puhul rendileandjal säilib oluline osa vara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, kajastatakse kasutusrendina.

(1) Ettevõtja kui rentnik

(a) Kasutusrent

Ettevõtja rentis maad pika-ajalise kasutusrendi tingimustel kuni 28.novembrini 2008. Rendimaksed kajastati rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

(b) Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel renditud varad kapitaliseeritakse renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks ja finantskuluks. Intressikulu jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Varasid, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, amortiseeritakse eeldatava kasuliku tööea või rendilepingu kehtivuse perioodi jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem.

(2) Ettevõtja kui rendileandja

(a) Kasutusrent

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud maad ja ehitisi liigitatakse kinnisvarainvesteeringuteks, vt. arvestuspõhimõtte F. Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

I Finantsvarad

Ettevõtja liigitab oma finantsvarad järgmistesse kategooriatesse: laenud ja nõuded. Liigitus sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade liigituse esmasel arvele võtmisel.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenusid ja nõudeid kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul, kui laenu või nõude tähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Sellisel juhul kajastatakse neid põhivaradena. Ettevõtja laenud ja nõuded on kajastatud bilansis ridadel „nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“ ja „raha ja raha ekvivalendid“.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil ettevõtja kohustub ostma või müüma nimetatud vara. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või on üle antud, ja ettevõtja on samuti üle kandnud olulise osa finantsvara omandiga seotud riskidest ja hüvedest. Laenusid ja nõuded kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

J Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esmalt saadaoleva tasu õiglases väärtuses ja edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse alla, kui eksisteerib objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingu tingimustele. Allahindluse summa on erinevus bilansilise maksumuse ja prognoositavate tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, mida on diskonteeritud sarnaste laenuvõtjate turuintressiga. Vara bilansilist maksumust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja selle allahindlus bilansist välja. Varasematel perioodidel allahinnatud nõuete laekumisel tühistatakse allahindluse kulu kasumiaruandes.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 26.06.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

K Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning teisi lühiajalisi kõrge likviidsusega kuni 3-kuulise tähtajaga investeringuid ning arvelduskrediiti. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Raha ja raha ekvivalente kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

L Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumite katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

M 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, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. 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 kaasnevad 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.

N Võlad hankijatele

Võlad hankijatele võetakse esmalt arvele nende õiglases väärtuses ning kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

O Võlakohustused

Võlakohustused võetakse esmalt arvele nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulud. Võlakohustusi kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses; soetusmaksumuse ja lunastusmaksumuse vahe kajastatakse kasumiaruandes kuluna võlakohustuse kehtivuse perioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Võlakohustused 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.

P Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses kuupäeval, mil tuletisinstrumenti leping sõlmitakse ning ka edaspidi kajastatakse tuletisinstrumente nende õiglases väärtuses. Saadud kasumite ja kahjumite kajastamise meetod sõltub sellest, kas ettevõtte rakendab riskimaandamise arvestuse erireegleid ja kui siis, milliseid riske maandatakse. Ettevõtja on sõlminud intressimäära swapi lepingu, kuid seda ei arvestata lähtuvalt riskimaandamise erireeglitest, seega ei ole aruandes rakendatud spetsiifilisi riskimaandamisinstrumenti arvestuse eripõhimõtteid. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglases väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või -kohustustena. Sellised varad ja kohustused klassifitseeritakse lühiajalisteks. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi finantstulu ning -kuluna.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Q Varjatud tuletisinstrumentid – intressimäära ülempiiri fikseerimise (interest rate cap) lepingu kajastamine

Varjatud tuletisinstrument on osa hübriidiinstrumentist (segainstrument), mis sisaldab ka tuletisinstrumentiks mitteolevat põhilepingut, mille tõttu mõned segainstrumentist tulenevad rahavood kõiguvad sarnaselt eraldiseisvale tuletisinstrumentile. Varjatud tuletisinstrument eraldatakse põhilepingust ning kajastatakse tuletisinstrumentina siis ja ainult siis kui a) varjatud tuletisinstrumenti majanduslikud tunnused ja riskid ei ole tihedalt seotud põhilepingu majanduslike tunnuste ja riskidega; b) varjatud tuletisinstrumentiga samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastaks tuletisinstrumenti mõistele; ja c) hübriidiinstrumenti (segainstrumenti) ei mõõdetata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande (s.t kui tuletisinstrument, mis on varjatud õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud finantsvaras või -kohustuses, ei ole eraldatud).

Põhilepinguga tihedalt seotud varjatud tuletisinstrumentide tehingukuludid kajastatakse sarnaselt muude tehingukuludega, s.t kajastatakse kasumiaruandes põhilepingust tuleneva kohustuse kehtivusperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

R Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse siis, kui ettevõtjal on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja kohutuse suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust oodatavate maksete summa ning ajastuse kohta. Eraldis kajastatakse bilansis eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja kohustusele iseloomulikke riske. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse intressikuluna.

Garantiid ja muud kohustused, mis võivad teatud tingimustel muutuda kohustuseks, kuid ei ole tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad või kohustuse suurust ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

S Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töötajate ees sisaldavad lepingulisi õigusi, mis tulenevad töölepingutest ja tulemuspalgast, mida arvestatakse vastavalt Ettevõtja finantstulemusele ning töötajate poolt eesmärkide täitmisele. Tulemuspalk kajastatakse vastava aruandeperioodi kuluna ning kohustusena, juhul kui see makstakse välja järgneval finantsaastal.

Vastavalt töölepingutele ja seadusandlusele sisaldavad kohustused töövõtjate ees ka puhkusetasu viitvõlga koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga.

T Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ning äritegevusega seotud käibevarade ja lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

U Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva 31. detsembri 2008 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 26. juuni 2009 vahelisel ajaperioodil, ja mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid.

Bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest, ei ole arvesse võetud varade ja kohustuste hindamisel, kuid on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades, juhul kui nad on olulised.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials <u>K.K</u>
Kuupäev/date <u>26.06.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

Finantsriskide faktorid

Ettevõtja tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtja üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid ettevõtja finantstegevusele.

Riskijuhtimist teostavad ettevõtja spetsialistid vastavalt juhtkonna ja Linstow Group-i poolt heaks kiidetud poliitikatele, mis kehtestavad üldise riskijuhtimise põhimõtted ning teatud kindlaid valdkondi puudutavad poliitikad.

a) Tururisk

Valuutarisk

Kuna enamik ettevõtja finantsvarasid ja –kohustusi on fikseeritud eurol baseeruvates valuutades ning Eesti kroon on seotud euroga kindla vahetuskursiga 15,6466 EEK=1 EUR, siis ettevõtjal puudub valuutarisk. Samuti on enamiku ettevõtja finantsvarade ja –kohustuste baasvaluutaks euro – antud laenud grupiettevõtetele, laenukohustused krediitiasutustele ja 77% krediitiasutustes hoitavatest deposiitidest. Igapäevastest tegevustest tulenevad rahavood (tulu kasutusrendilepingutest ja tegevuskulud) ning nendega seotud bilansisaldod (nõuded ostjate vastu ja võlad hankijatele) baseeruvad Eesti kroonil.

Hinnarisk

Kuna ettevõtjal puuduvad investeringud omakapitaliinstrumentidesse, ei ole ta avatud finantsinstrumentiga seotud hinnariskile.

Rahavoogude intressimäära risk

Ettevõtja intressimäära risk tekib pikaajalistest võlakohustustest ja antud laenudest. Ettevõtja on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga välja antud võlakohustuste ja laenudega. Intressikandvate varade ja kohustuste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud lisa 15, ja lisa 20. Ettevõtja juhib väliste võlakohustuste intressimäära riski sõlmides kokkuleppe, mille kohaselt on enamiku laenude puhul ujuva intressimäära ülempiir fikseeritud 5% aastas (pluss fikseeritud marginaal) (vt Lisa 15). Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab intressimäära mõju ettevõtja kasumile intressimäärade avatud bilansikirjete kaudu, eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 60 baaspunkt. Laenulepingud on sõlmitud kasutades ujuvaid intressimäärasid (baasintressimäär on 6 kuu Euribor).

31.12.2008	Muutus intressimääras (baaspunktides)	2008	2007
Antud laenud	-60	-1 652	-1 285
	+60	1 652	1 285
Laenukohustused	-60	6 651	6 466
	+60	- 6 651	-6 466
Kogumõju aruandeaasta puhaskasumile	-60	4 999	5 181
	+60	-4 999	-5 181

b) Krediidirisk

Finantsvarad, millega seoses võib ettevõtjale tekkida krediidirisk, koosnevad peamiselt sularahast, nõuetest ja antud laenudest. Klientide võlgnevused kajastatakse kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, hindab ettevõtja jooksvalt klientide tegevuse tulemuslikkust. Keskuse avamisperioodi jooksul on ettevõtja taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ning hindab konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtja partnerid rahalistes tehingutes on finantsasutused, kellel on piisav krediidi ajalugu. Kuna antud laenud sisaldavad peamiselt laene seotud osapooltele, siis peab ettevõtja intressimäära riski ebaoluliseks (vt samuti Lisa 5).

c) Likviidsusrisk

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/Initials	K.K
Kuupäev/date	26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Likviidsusrisk on seotud piisavate rahaliste vahendite olemasoluga võlakohustuste, dividendide ning investeeringute maksmiseks ja käibekapitali nõuete täitmiseks. Ettevõtja rahavood planeeritakse konservatiivselt ning likviidsusrisk on viidud miinimumini.

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtja finantskohustused jaotatud rühmadesse maksetähtaja järgi, sõltuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast. Tabelis esitatud saldod on diskonteerimata rahavood. 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvad summad on võrdsed nende bilansilise maksumusega, kuna diskonteerimise mõju on ebaoluline. Intressid on arvatud, kasutades hetkekurssi.

Likviidsusanalüüs

	Diskonteerimata rahavood			Bilansiline väärtus	
	Pangalaenu (sh. tekkepõhine intressikohustus)	Võlad tarnijatele ja muud võlad	Tuletis- instrumendid*	Kokku	Kokku
31.12.2008					
< 1 aasta	99 074	8 496	24 237	131 807	127 348
1 - 5 aastat	320 552	0	0	320 552	67 590
> 5 aastat	1 143 954	69 925	0	1 213 879	978 100
	0	0	0	0	0
31.12. 2007	0	0	0	0	0
< 1 aasta	78 327	10 155	3 176	91 658	61 976
1 - 5 aastat	324 839	0	0	324 839	67 590
> 5 aastat	1 222 500	0	0	1 222 500	998 144

* Tuletisinstrument on intressivahemik, mille puhul saadav rahavoog sõltub intressimäära muutustest ja seetõttu eeldatavat rahavoogu ei ole võimalik hinnata ning instrumendid on näidatud õiglasel väärtusel.

d) Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtja eesmärk kapitali juhtimisel on kaitsta oma võimet jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõtjana, et genereerida tulu oma aktsionäridele ja hüvesid teistele huvigruppidele ja säilitada optimaalne kapitalistruktuur vähendamaks kapitalikulu.

Kapitalistruktuuri säilitamiseks või kohandamiseks võib ettevõtja korrigeerida aktsionäridele makstavaid dividendide, tagastada kapitali aktsionäridele, emiteerida uusi aktsiaid ja müüa varasid võlgnevuste vähendamiseks.

Sarnaselt teistele ettevõtetele nimetatud tööstusharus, jälgib ettevõtja kapitali kasutades selleks võlakordajat. Seda finantssuhtarvu arvestatakse netovõla ja kogukapitali suhtena. Netovõlg on võrdne võlakohustustega (k.a bilansis esitatud lühi- ja pikaajalised võlakohustused), millest on maha arvatud sularaha ja raha ekvivalendid. Kogukapital on võrdne bilansis esitatud 'omakapitaliga', millele lisatakse netovõlgnevused.

Krediidiastutused on kehtestanud ettevõtja finantssuhtarvudele teatud finantssuhtarvud. Ettevõtja on täitnud kõik oma laenulepingutes sätestatud lepingulised kohustused, kaasa arvatud finantssuhtarvude miinimumnõuded.

Õiglane väärtus

Ettevõtja hinnangul ei erine bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglasel väärtusel seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 oluliselt ettevõtja konsolideeritud bilansis kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtja laenukohustused ja antud laenu on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades, siis rakendatakse rahavoogude mudelis kasutatavaid intressimäärasid võlakohustuste õiglase väärtuse arvutamisel. Vastavalt juhtkonna hinnangule ei erine pikaajaliste võlakohustuste õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahinnatud nõuded ostjate vastu ja võlgnevuste bilansiline maksumus on eeldatavasti võrdne nende õiglase väärtusega.

Ülemaailmse finants- ja majanduskriisi mõju

Jätkuv ülemaailmne finants- ja majanduskriis, mis tulenes 2007. aasta keskpaigas tõsisest ülemaailmsest likviidsuse vähenemisest, on muuhulgas põhjustanud madalama kapitaliturgude finantseerimistaseme, madalama likviidsuse pangandussektoris ja laiemalt kogu majanduses, kõrgemad keskpanga laenuintressimäärad ning väga kõrge volatiilsuse aktsia- ja valuutaturgudel. Ebakindlus globaalsetel finantsturgudel on samuti viinud paljudes riikides üle maailma pankade ja ka teiste ühingute kokku kukkumiseni ning riikliku sekkumiseni pankade

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
K.K.
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

päästmiseks. Finantskriisi mõju ei ole võimalik täielikult ennendada või ennast selle eest lõplikult kaitsta. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisist tulenev võimalik mõju ettevõtja finantspositsioonile tulenevalt jätkuvast tegevuskeskkonna halvenemisest ja suurenenud survest üürnikele. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja areng praegustes tingimustes.

Likviidsuse halvenemine finantsturgudel võib mõjutada ettevõtja deebitoride maksevõimelisust ning seeläbi mõjutada juhtkonna rahavoogude prognoose ning hinnanguid finants- ja mittefinantsvarade väärtuse ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse languse kohta. Saadaolevat informatsiooni arvesse võttes, on juhtkond vara väärtuse languse hindamises kasutanud korrigeeritud eeldatavate tulevaste rahavoogude hinnanguid.

Likviidsuse halvenemine finantsturgudel mõjutab otseselt kinnisvara turgu nii läbi investorite huvi puuduse lepingusse astuda kui läbi suurenenud kasumi teenimise ootuste. See avaldab otsest mõju ka finantsaruannetele oluliste ümberhindlusest tulenevate kahjumite läbi, mis kajastatakse kasumiaruandes kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tulenevalt (vt lisa 10).

Makrotasandil majanduslangus ja likviidsuse vähenemine (ja suurenenud kulu finantseerimistele) finantsturgudel avaldab mõju ka ettevõtja laienemise projektile – see on hetkel pandud ootele, et jälgida arenguid ning ennustada eeldatavat turgude taastumist.

Negatiivne käibekapital

31.12.2008 seisuga on ettevõtte käibekapital negatiivne summas 5 413 tuhat krooni. Ettevõtte lühiajaliste kohustuste koosseisus kajastub swap'i negatiivne õiglane väärtus summas 24 237 tuhat krooni, millega seoses kohustuste tasumise tähtaeg ei saabu 2009. aastal. 2009. aastal toimub eeldatavalt swap'i õiglase väärtuse ümberhindlus, mis on mitte-rahaline tehing. Ühtlasi kajastuvad kohustustes kogu aasta laenukohustused (laenu põhiosa tagasimaksed märtsis ja septembris), samas kui ettevõtte teenib renditulu igakuiselt kogu aasta vältel. Seetõttu on ettevõtte juhtkond veendunud, et negatiivne käibekapital ei põhjusta ettevõttele olulisi likviidsusprobleeme lähitulevikus.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid ning eeldusi, mis mõjutavad varade ja kohustuste summasid, tingimuslike varade ja kohustuste avalikustamist ning aruandeperioodis kajastatud tulusid ja kulusid. Kuigi need hinnangud põhinevad juhtkonna parimal teadmisel hetkeolukorra ning sündmuste kohta, võivad tegelikud tulemused erineda esialgsetest hinnangutest.

Valdkonnaks, milles hinnangute tegemine on kõige keerulisem või kus tehtud hinnangud mõjutavad oluliselt ettevõtja finantsaruannet, on kinnisvarainvesteeringu (lisa 10) õiglase väärtuse hindamine.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute hindajate hinnanguid – kasutatakse kahte eraldiseisvat hindajat. Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude, võttes arvesse usaldusväärsed hinnangud tulevaste rahavoogude osas, arvestades olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi, mis on (võimalusel) saadud välistest allikatest, nagu hetkel turul kehtivad sarnaste kinnisvarade rendid (sarnases asukohas ja seisukorras), kasutades diskontomäära, mis peegeldab hetkel kehtivaid turuhinnanguid rahavoogude ajastuse ja summade ebakindluse osas.

Peamised juhtkonna hinnangute eeldused on seotud: lepinguliste üürirahade laekumisega; eeldatavate rentide turuhindadega tulevikus; vakantsimääraga; haldamise tingimustega; ning sobivate diskontomääradega. Hinnanguid võrreldakse regulaarselt tegelike turuandmetega ning tegelike ettevõtjat mõjutavate lepingute ja tehingutega.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.K
Kuupäev/date	26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

Laenud ja nõuded

Seisuga 31.detsember 2008	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	62 696
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 12)	10 876
Antud laenud (Lisa 20)	275 271
Finantsvarad kokku	348 843

Seisuga 31.detsember 2007	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	68 955
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 12)	20 935
Antud laenud (Lisa 20)	214 218
Finantsvarad kokku	304 107

Finantskohustused

	Õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavad kohustused	Muud finantskohustused	Kokkul
Seisuga 31.detsember 2008			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (lisa 17)	0	8 496	8 496
Laenukohustused, sh tekkepõhine intressikohustus (lisa 15)	0	1 124 756	1 124 756
Intressimäära tuletisinstrumendid (lisa 17)	24 237	0	24 237
Finantskohustused kokku	24 237	1 133 252	1 157 489
Seisuga 31.detsember 2007			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (lisa 17)	0	9 998	9 998
Laenukohustused, sh tekkepõhine intressikohustus (lisa 15)	0	1 093 963	1 093 963
Intressimäära tuletisinstrumendid (lisa 17)	3 176	0	3 176
Finantskohustused kokku	3 176	1 103 962	1 107 138

b) Finantsvarade krediitkvaliteet

Finantsvarade, mille maksetähtaega ei ole veel ületatud või mida ei ole alla hinnatud, krediitkvaliteeti saab hinnata krediitdireitingute või lepingupartnerite varasema krediitkäitumise põhjal:

Sularaha pangakontodel ja deposiidid reitingu põhjal

Seisuga 31.detsember 2008	2008	2007
Aa2	62 696	68 955
Pangakontodel ja deposiidil (lisa 13)	62 696	68 955

Initsiaalidega ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials KK
 Kuupäev/date 26.06.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Nõuded ostjate vastu vastavalt kliendigruppidele

Seisuga 31. detsember 2008	2008	2007
Uued kliendid (kuni 6 kuud)	182	219
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	2 069	3 129
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega	4 988	1 471
Nõuded ostjate vastu kokku (Lisa 12)	7 239	4 819

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2008. aasta renditulu on 128 005 tuhat krooni (2007: 120 886 tuhat krooni). Rendilepinguid on sõlmitud 1 kuni 10 aastaks. Lühiajaliste ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteatamisperiood. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteatamisaeg kuni 18 kuud. Rendilepingute tagatiseks on garantiid 1 kuni 3 kuu rendimakse ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või piisava krediidi ajalooga emattevõtjad.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2008. aastal oli 4 006 tuhat krooni (2007: 7 009 tuhat krooni).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	Seisuga 31. detsember 2008	Seisuga 31. detsember 2007
Kuni 1 aasta	98 483	87 809
1 kuni 5 aastat	134 835	112 671
Üle 5 aasta	220	43 294
	233 538	243 774

Lisa 7. Tööjõukulud

	2008	2007
Palgakulu	-3 537	-2 910
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-1 220	-1 049
	-4 757	-3 959

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2008 kuus töötajat (2007: kuus).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2008	2007
Tulu kommunaalteenustelt	29 228	24 596
Tulu turustusteenustelt	11 406	10 718
Muu müügitulu üürnikelt	40 634	35 314
	0	0
Kommunaalkulud	-26 975	-22 969
Turustuskulud	-10 452	-9 842
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-37 427	-32 811
Grupiettevõtetelt saadud administratiivteenused (Lisa 20)	-7 260	-6 822
Muude nõuete allahindlus (antud laenud, Lisa 12)	-2 003	0
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-1 033	-422
Üldine turundus ja PR	-579	-78
Transport	-313	-297
Õigusteenused	-297	-172
Muud administratiivkulud	-673	-688
Muud tegevuskulud kokku	-49 584	-41 291

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
initiated for the purpose of identification only

K.K. 26.06.08

Kuupäev/date PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2008	2007
Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 20)	14 520	5 852
Muu intressitulu	4 209	3 035
	18 729	8 887

Finantskulud

	2008	2007
Intressikulu krediidiastutustele (informatsioon laenu kohta lisas 15)	-62 915	-41 197
Intressi tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus (lisa 17)	-20 998	-3 176
Laenu refinantseerimisega seotud kulud (lisa 15)	-2 018	-2 050
Intressikulu Linstow Tallinn OÜ-le (informatsioon laenu kohta lisas 15 ja lisas 20)	-313	-11 140
Netokahjum valuutakursi muutustest	-31	-31
Muud finantskulud	-63	-1 925
	-86 338	-59 520

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2006 **1 525 184**

Lisandumised 532
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest 98 339

Seisuga 31. detsember 2007 **1 624 054**

Lisandumised 46 159
- olemasolevad kinnisvarainvesteeringud 869
- lisandunud maa 40 695
- uus arendatav kinnisvarainvesteering 4 595
Netokahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest -223 602

Seisuga 31. detsember 2008 **1 446 611**
- olemasolev kinnisvarainvesteering 1 401 321
- eraldiseisev maa 40 695
- arendatav kinnisvarainvesteering 4 595

Lisandumised koosnevad olemasoleva kaubanduskeskuse jaoks soetatud seadmetest, mis on lisatud kinnisvarainvesteeringu väärtusele. Lisandumiste all on samuti maa soetamine, mida ettevõtja rentis varem riigilt kasutusrendi tingimustel (vt Lisa 19) ning mis soetati 40 695 tuhande krooni eest. Uue arendatava kinnisvarainvesteeringu lisandumised koosnevad projekti arenduskuludest, s.t. arhitektuurilised plaanid parkimismaja jaoks, kaubanduskeskuse laiendamise jaoks, jmt.

Ettevõtja kinnisvarainvesteeringud on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 15.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel (Akershus Eiendom ja DTZ Realkapital Verdivurdering), nii 31. detsember 2008 seisuga kui ka 31. detsember 2007 seisuga. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 11,3%-13,3%, kapitalisatsioonimäär 8 – 8,5% ja kasvumäär 2,5-4,7% (2007: diskontomäär 7,25%-10,58%, kapitalisatsioonimäär 6,75 – 7,25% ja kasvumäär 2,5%). Hindajad kasutasid ka tegelikke rendituluseid ja tegevuskuluseid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 9-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 3,6% võrra (2007:3,4%). Bilansis kajastatud jääkväärtus on kahe hinnangu keskmine väärtus.

Initsiaalidega ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.K.
Kuupäev/date	26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Järgnevad summad on kajastatud kasumiaruandes:

	2008	2007
Renditulu	128 005	120 886
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-4 099	-2 441

Otsesed kinnisvarainvesteeringu tegevuskulud koosnevad nõuete allahindlusest summas 1 799 tuhat krooni (2007: 469), üürniku asendamise kuludest summas 720 tuhat krooni (2007: 861), halduskuludest summas 563 tuhat krooni (2007: 266), kindlustusest summas 438 tuhat krooni (2007: 438), maa rendist summas 282 tuhat krooni (2007: 282) ja maamaksust 297 tuhat krooni (2007: 125).

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Sõidukid ja seadmed

Selsuga 31. detsember 2006

Soetusmaksumus	360
Akumuleeritud kulum	-125
Jääkmaksumus	235

Amortisatsioonikulu 2007	-78
Lisandumised 2007	156

Seisuga 31. detsember 2007

Soetusmaksumus	516
Akumuleeritud kulum	-203
Jääkmaksumus	313

Amortisatsioonikulu 2008	-47
Allahindlused väärtuse languse tõttu 2008	-172
Soetused 2008	16

Seisuga 31. detsember 2008

Soetusmaksumus	532
Akumuleeritud kulum	-422
Jääkmaksumus	110

Sõidukite ja seadmete jääkväärtus sisaldab järgmises summas kapitalirenditingimustel renditud põhivara: 94 tuhat krooni seisuga 31. detsember 2008 (2007: 141 tuhat krooni)

Materiaalne põhivara on panditud, vaata lisainformatsiooni panditud varade kohta lisast 15.

Laenukulused ei ole 2008.a. ja 2007.a. jooksul kapitaliseeritud seoses tingimustele vastavate varade puudumisega.

Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12. 2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	7 239	4 819
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 363	-720
	4 876	4 099
Muud nõuded		
Tekkepõhised intressid (lisa 20)	0	5 852
Tekkepõhine renditulu (lisa 6)*	4 000	6 978
Antud laenud	4 000	4 000
Antud laenude allahindlused (Lisa 8)	-2 000	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	290	710
	6 290	17 540
	11 166	21 639

* Tekkepõhine renditulu on arvatud rentnike käibemahu pealt, provisjoneeritud vastavalt ootustele ja kliendile on arve tehtud peale aastalõppu.

Initsiaalid/initials
 Kuupäev/date
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

Seisuga 31. detsember	2008	2007
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	3 871	1 831
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole alla hinnatud, k.a:	813	2 629
1-30 päeva	356	2 050
31-60 päeva	350	156
61-120 päeva s	82	407
Üle 120 päeva	25	16
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	2 555	344
Tähtaeg ei ole saabunud	73	0
1-30 päeva	1 075	31
31-60 päeva	511	47
61-120 päeva	500	78
Üle 120 päeva	396	188
Nõuded ostjate vastu kokku	7 239	4 819

Saadud deposiidid üürikuult (Lisa 17) on sisuliselt tagatis rendinõuetele.

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2008 ja 31.12.2007 seisuga on fikseeritud Eesti kroonides. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruandekuupäeval.

Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel (EEK)	939	1 831
Tähtajalised hoiused (EEK)	13 597	56 969
Tähtajalised hoiused (EUR)	41 636	5 914
Reserv deposiit (EUR)	6 525	4 240
	62 696	68 955

Lisa 14. Osakapital

Osakapital seisuga 31.12.2008 väärtuses 10 miljonit krooni koosneb ühest osast nominaalväärtusega 10 miljonit krooni. Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 40 miljonit krooni. Ettevõtte on kohustuslik reservkapital summas 1 miljon krooni – seadusest tulenevalt on minimaalne reservkapitali suurus 10% osakapitalist, seega on ettevõtjal nimetatud nõue rahuldatud.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, lähemalt vaata lisast 15.

Tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 oli 613 988 tuhat krooni (2007: 795 051 tuhat krooni). Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 15) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses. Seisuga 31.12.2008 oli vabad rahalised vahendid 39 289 (31.12.2007: 46 377) tuhat krooni. Alates 1. jaanuarist 2008 maksustatakse jaotamata kasumit määraga 21/79 (sama maksumäär oli kehtiv peale 1. jaanuarit 2008, kuni 31. detsember 2007: 22/78) väljamakstavalt netosummal, seega oleks võimalik maksta välja dividendide summas 31 043 (31.12.2007: 36 644) tuhat krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 8 246 (31.12.2007: 9 732) tuhat krooni.

Kui laenulepingust tulenevaid tingimusi ei esineks, oleks seisuga 31. detsember 2008 võimalik osanikule dividendide välja maksta summas 485 045 tuhat krooni (31. detsember 2007: 628 086) tuhat krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 128 928 (31. detsember 2007: 166 965) tuhat krooni.

Initsiaalidega ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.K
Kuupäev/date	26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 15. Laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	1 045 694	1 060 730
<i>Laen summas 32 mln eurot (501 mln krooni)</i>	446 116	452 124
<i>Laen summas 40 mln eurot (626 mln krooni)</i>	599 578	608 606
Linstow AS'le kuuluva laenu põhiosa makse (vt. Lisa 20 (a))	45 907	0
Pikaajalised laenukohustused kokku	1 091 601	1 060 730
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	16 898	16 898
Lühiajalised laenukohustused kokku	16 898	16 898
Laenukohustused kokku	1 108 499	1 077 628

Laen krediitiasutustele koosneb kahest laenust: 32 mln eurot ehk 501 mln krooni ja 40 mln eurot ehk 626 mln krooni.

32 mln euro (501 mln krooni) suurune laen

24. aprillil 2006 sõlmisid ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni filiaaliga summas 501 miljonit krooni. 2. juulil 2007 muutis ettevõtja laenulepingut, eesmärgiga muuta 24. aprillil 2006 sõlmitud laenulepingut summas 501 mln krooni, allutatud laenulepingut Ülemiste Holding AS-i (sel ajal emaettevõtja) ja Linstow AS-i vahel (vt lisa 20) ning teha viide uuele laenule summas 626 mln krooni (vaata allpool).

Laenu kestus on 10 aastat. Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 6 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse kaks korda aastas, 30. märtsil ja 30. septembril, pluss marginaal 0,65% aastas. Pankadel on õigus pidada läbirääkimisi laenu viimase viie aasta marginaali osas, kuid see ei tohi ületa 1,25% aastas.

Laenulepingu osana on ettevõtja sõlminud intressi kasvu riski maandamiseks lepingu intressimäära ülempiiri fikseerimiseks 5%-le (ilma marginaalita) esimesel viiel aastal. Seega kui vastav EURIBORI määr on suurem kui 5% aastas, rakendatakse EURIBORI asemel fikseeritud intressimäära 5%. Selle varjatud tuletisinstrumenti majanduslikud tunnused ja riskid on tihedalt seotud põhilepingu tunnuste ja riskidega, seega ei kajastata seda tuletisinstrumenti eraldi põhilepingust.

2008. aastal ühines Ülemiste Center OÜ endise emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ-ga ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS-ga (vaata lisa 21), seega muutudes ainsana vastutavaks laenu ja intresside tasumise eest.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2008	31.12.2007
1 aasta jooksul	7 510	7 510
1-5 aasta jooksul	30 041	30 041
Hiljem kui 5 aastat	416 075	422 083
	453 626	459 635

Seisuga 31. detsember 2008 oli pangast välja võetud summa 466 895 tuhat krooni (2007: 474 405 tuhat krooni). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (453 625 tuhat krooni; 2006: 459 635 tuhat krooni) vahel summas 13 270 (2007: 14 770) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Initsiaalliseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials K.K
 Kuupäev/date 26.06.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

40 mln euro (626 mln krooni) suurune laen

2. juulil 2007 sõlmised ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni kontoriga 626 miljonilise laenu kohta. Laenu eesmärk oli allutatud laenu tagasimaksmine Linstow AS-le Ülemiste Holding AS-i poolt summas 469 miljonit krooni (vt lisa 20). Uue laenu ülejäänud summa laenati Linstow AS-le (lisa 20) ettevõtja äritegevuse finantseerimise eesmärgil. Krediitasutus kandis mainitud summad otse Linstow AS-i pangakontole.

Laenu kestus on 10 aastat. Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 6 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse kaks korda aastas, 30. märtsil ja 30. septembril, pluss marginaal 1,20% aastas. Pankadel on õigus pidada läbirääkimisi laenu viimase viie aasta marginaali osas, kuid see ei tohi ületada 1,55% aastas.

Laenulepingu osana olid laenuvõtjad kohustatud sõlmima tuletistehingu intressimäära fikseerimiseks, mis vastab vähemalt 75% suurusele osale laenust vähemalt viieks aastaks.

2008. aastal ühines Ülemiste Center OÜ endise emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ-ga ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS-ga (vaata lisa 21), seega muutudes ainsana vastutavaks laenu ja intresside tasumise eest.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2008	31.12.2007
1 aasta jooksul	9 388	9 388
1-5 aasta jooksul	37 552	37 552
Hiljem kui 5 aastat	562 026	571 038
	<u>608 966</u>	<u>617 978</u>

Seisuga 31. detsember 2008 oli pangast välja võetud summa 611 782 tuhat krooni (2007: 621 170 tuhat krooni). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (608 966 tuhat krooni; 2007: 617 978 tuhat krooni) vahel summas 2 816 (2007: 3 192) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit

Ettevõtte on täitnud kõik oma laenulepingutes sätestatud lepingulisi kohustusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded.

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (10 000 tuhat krooni 31.12.2008 ja 31.12.2007 seisuga);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 472 000 tuhat krooni; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 92 miljonit krooni ja kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 752 miljonit krooni; kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus on toodud lisas 10.
- Esimesele järjekohale seatud kommertspant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 31 300 tuhat krooni.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 16. Rahavoogude aruanne

	2008	2007
Saadud laenud pankadest (lisa 15)	0	625 864
Pangast otse Linstow AS-i pangakontole kantud allutatud laenu summa (lisa 20)	0	-475 485
Pangast otse Linstow AS-i pangakontole kantud uus laen (lisa 20)	0	-148 502
Saadud laen Linstow AS-lt (lisa 20)	45 907	0
Linstow AS-le antud laenuga tasaarveldatud maksed (Lisa 20)	-40 681	0
Tekkepõhise intressiga (kapitaliseeritud intressiga) tasaarveldatud maksed	-282	0
Panga tehingutasud	0	-1 878
Saadud laenud rahavoogude aruandes	4 944	0
Antud laenud Linstow AS-le (lisa 20)	61 053	214 218
<i>Laen üldistel äritegevuslikel eesmärkidel</i>	<i>5 852</i>	<i>148 502</i>
<i>Laen vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu kuupäeval</i>	<i>55 201</i>	<i>65 716</i>
Pangast otse Linstow AS-i pangakontole kantud uus laen (lisa 20)	0	-148 502
Linstow AS-lt saadud laenuga tasaarveldatud maksed (lisa 20)	-40 681	0
Tekkepõhise intressiga (kapitaliseeritud intressiga) tasaarveldatud maksed	-20 372	0
Antud laenud rahavoogude aruandes	0	65 716

Lisa 17. Võlad tarnijatele ja muud võlad ja intressimäära tuletisinstrument

	31.12.2008	31.12.2007
Intressimäära tuletisinstrumenti õiglane väärtus (lisa 9)	24 237	3 176
Krediitiasutustelt võetud laenude tekkepõhine intress	16 257	16 335
Saadud ettemaksed	6 598	9 028
Saadud deposiidid	4 318	4 334
Võlad hankijatele	4 068	3 990
Võlad seotud osapooltele (lisa 20 (a))	2 269	4 412
Muud võlad	2 159	1 596
Muud maksuvõlad (lisa 18)	1 659	1 752
Tõrjõukulud	532	454
Muud tekkepõhised võlad	282	0
	38 142	41 902

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 18. Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaksuvõlg	1 111	1 127
Sotsiaalmaks	329	344
Üksikisiku tulumaks	188	203
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	0	63
Maksed kohustuslikku pensionifondi	31	16
Kokku (lisa 17)	1 659	1 752

Lisa 19. Kasutusrent

Ettevõtja kui rentnik

Ülemiste Center OÜ rentis allrendi tingimustel 27 757 m2 suurust maatükki NCC Ehituse OÜ-lt kuni 28. novembrini 2008, kes omakorda rentis seda Eesti Vabariigilt. Rendi ja allrendi lepingud on sõlmitud 50 aastaks. Maatükki kasutatakse kaubanduskeskuse parkimisplatsina. Vastavalt allrendilepingule on Ülemiste Center OÜ kohustatud tegema iga-aastaseid rendimakseid 5% maa maksustavast väärtusest, mille määrab kohalik omavalitsus.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialed/initials KK
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rendimakse 2008. aastal on 277 tuhat krooni (2007: 277 tuhat krooni). Edasised maksed sõltuvad maa maksustatava väärtuse muutustest.

Ettevõtja kui rendileandja

Informatsioon kaubanduskeskuse renditulu ja mittekatkestatavate rendilepingute järgmiste perioodide kasutusrendimaksede kohta on toodud lisas 6.

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Emaettevõtja, viimase emaettevõtja Linstow AS ja selle omanikud;
- teised Linstow gruppi kuuluvad ettevõtjad;
- juhatuse ja nõukogu liikmed;
- eelpool mainitud isikutega seotud isikud;
- ettevõtjad, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed.

(a) Saldod seotud osapooltega

	31.12.2008	31.12.2007
Laenu põhiosa nõue Linstow AS-i vastu – allutatud laen	275 271	148 502
Laenu põhiosa nõue Linstow AS-i vastu – laen vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu kuupäeva seisuga	0	65 716
Pikaajalised nõuded kokku	275 271	214 218
	0	0
Linstow AS-lt saadaolev intressinõue (Lisa 12)	0	5 852
Lühiajalised nõuded kokku	0	5 852
Laenu põhiosa võlgnevus emaettevõtjale, Linstow Tallinn AS (Lisa 15)	45 907	0
Pikaajalised kohustused kokku	45 907	0
Võlg Linstow Center Management SIA-le	1 565	2 065
Võlg Investa AS-le	704	0
Võlg teistele Linstow gruppi kuuluvatele ettevõtetele	0	2 347
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 17)	2 269	4 412

• Laenud Linstow AS-le

2.juulil 2007 sai ettevõtja krediidiastutustelt 626 miljoni krooni suuruse laenu, eesmärgiga sellega tasuda allutatud laen Linstow AS-le (summas 475 485 tuhat krooni) ning anda Linstow AS-le laenu üldistel äritegevuslikel eesmärkidel (summas 148 502 tuhat krooni) (Lisa 15). Nimetatud laenuga tasuti Ülemiste Holding AS poolt Linstow AS-le *Subordinate loan* summas 475 484 tuhat krooni. Krediidiastutused maksid summa otse Linstow AS-i pangakontole.

Lisaks nõustus Ülemiste Keskus andma Linstow AS-ile laenu summas 65 716 tuhat krooni üldistel äritegevuslikel eesmärkidel. Seda osa laenust finantseeriti ettevõtja vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu sõlmimise kuupäeval.

Nimetatud laenude kestus on 4 aastat ja viimase osamakse kuupäev on 31.märtsil 2011. Ettevõtjal on õigus nõuda Linstow AS-lt investeerimisvajadustest lähtuvalt kas laenu osalist või täielikku tagastamist enne viimast osamakse kuupäeva, esitades Linstow AS-ile teate tagasimaksmise kohta vähemalt kaks kuud enne viimast osamakset. Intressimäär põhineb 6 kuu EURIBOR-il. Linstow AS poolt makstav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 1,0% marginaal. Intress koguneb tekkepõhiselt tasumata laenu põhiosalt ja kuulub maksmisele iga kalendriaasta viimasel päeval. Laen on fikseeritud eurodes.

20. novembril 2008 nõustus ettevõtja Linstow AS-le laenama täiendava summa 40 681 krooni üldistel äritegevuslikel eesmärkidel. Seda osa laenust finantseeriti ettevõtja vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu sõlmimise kuupäeval.

15. detsembril 2008 sõlmis ettevõtja Linstow AS-ga uue laenulepingu, mis asendas eelnevaid lepinguid. Uue lepingu kohaselt lisatakse täiendavad vabad rahalised vahendid ja kogunenud tekkepõhine intress grupisisese laenu põhiosale, mille tulemusel uus põhiosa on 275 271 tuhat krooni. (saldo seisuga 30.september 230 443 tuhat krooni + lisandunud põhiosa vabadest vahenditest 20.11.2008 40 681 tuhat krooni + IV kvartali tekkepõhine

Initsiaalseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 K.K.
 Initsiaalid/initials
 Kuupäev/date
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

intress 4 146 tuhat krooni. Laenu viimase osamakse kuupäev on 22.aprill 2016. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 1,7% marginaal. Kõik ülejäänud laenu tingimused jäid samaks.

• **Laen Linstow AS-lt**

15.detsembril 2008 sai ettevõtja Linstow AS-lt laenu 54 763 tuhat krooni, millest 4 913 tuhat krooni maksti ettevõtjale välja ning 40 681 tuhat krooni makstakse laenaja poolt koos rahaliste vabade vahenditega samas summa. Järelejäänud laen summas 9 169 tuhat krooni makstakse välja kirjalikul nõudmisel. Laenu tagasimaksmise kuupäev on 22. aprill 2016. Laenu baasintressimäär on 6-kuu EURIBOR pluss 1,5% marginaal. Intress koguneb tekkepõhiselt tasumata laenu põhiosalt ja kuulub maksmisele iga kalendriaasta viimasel päeval (või koguneb tekkepõhiselt ja lisatakse iga aasta lõpus laenu põhiosale). Seisuga 31.12.2008 on tekkepõhine intress summas 313 tuhat krooni lisatud laenu põhiosale. Laen on fikseeritud eurodes.

(b) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2008	2007
Intressitulu Linstow AS-lt	14 520	5 852
Intressikulu Linstow AS-le (lisa 9)	-313	-28 649
Finantstulud/-kulud (-), neto	14 207	-22 797

(c) Ostud seotud osapooltelt

	2008	2007
Teenused Linstow Center Management SIA-lt juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	6 556	6 822
Teenused Investa AS-lt	704	0
Teenused teistelt Linstow gruppi kuuluvatelt ettevõtetelt	0	2 347
Ostud kokku	7 260	9 169

(d) Juhtkonna töötasud

Juhataste liikmetele maksti 2008.a. töötasusid summas 1 127 tuhat krooni (2007: 908 tuhat krooni). Nõukogu liikmetele 2008. ja 2007.a. eest töötasusid ei makstud. Juhataste liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 21. Juriidiline ühinemine

Ülemiste Center OÜ (ühendaja), Ülemiste Holding AS (ühendatav) ja Linstow Tallinn AS (ühendatav) ühendati aastal 2008 (jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2008) ühinemislepingu alusel kuupäevaga 7 juuli 2008. Juriidiline ühinemine registreeriti Äriregistris 15.juuli 2008.

Ülevaade ühinemise mõjudest seisuga 31.12.2007:

		Linstow Tallinn AS	Ülemiste Holding AS
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 13	0	970
Pikaajalised grupisisesed nõuded		8 340	135 500
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse korrigeerimine*		0	1 121 048
Mõju koguvaramadele		8 340	1 257 517
Laenukohustused	Lisa 15	0	-617 978
Võlad hankijatele ja muud võlad		-16	-11 359
Mõju kogukohustustele		-16	-629 338
Mõju netovaradele		8 324	-628 180
Mõju netovarale seisuga 31.12.2007			636 504
- mõju 2007 aasta kasumile**			86 463
- mõju 1. jaanuar 2007 seisuga jaotamata kasumile			550 041

* Ülemiste Center OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil summas 503 007 tuhat krooni. Kuna Ülemiste Holding AS'i majandusaasta aruandes oli arvestuspõhimõtteks kajastada kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses, korrigeeriti kinnisvarainvesteeringu väärtust õiglasele väärtusele, mis seisuga 31.12.2007 oli 1 624 054 tuhat krooni (lisa 10).

Intiaallseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials K.K
Kuupäev/date 26.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**** Mõju 2007. aasta kasumile tuleneb peamiselt kinnisvarainvesteeringu arvestuse erinevusest (kasum õiglase väärtuse muutusest summas 98 339 tuhat krooni amortisatsioonikulu asemel, mis oli 16 804 tuhat krooni) ning samuti suurenenud Ülemiste Holding AS laenu intressikulust (29 478 tuhat krooni).**

Lisa 22. Bilansipäeva järgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt (peale 31.detsembrit 2008) ei ole toimunud sündmuseid, mis mõjutaksid oluliselt ettevõtja finantspositsiooni või tegevusi.

Lisa 23. Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.

Tulenevalt laenulepingust (vt. lisa 15) on ettevõtja võtnud teatud kohustusi. Nendele kohustuste mittejärgmine võib ettevõtja jaoks kaasa tuua negatiivseid tagajärgi, s.h. tähendada lepingu rikkumist. Ettevõtja juhatus on veendumusel, et ettevõtja on vastavuses lepinguliste kohustustega.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialid/initials <u>L.K</u>
Kuupäev/date <u>26.06.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon 614 1800
Faks 614 1900
www.pwc.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Auditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 auditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislise hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Relika Mell
Vannutatud auditor

26. juuni 2009

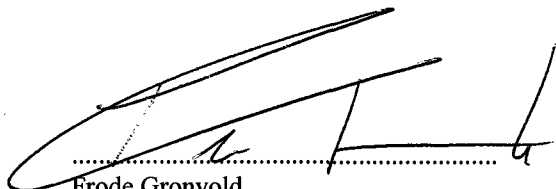
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum summas 181 062 tuhat krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.

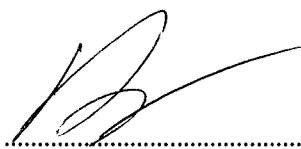
17.06.2009

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

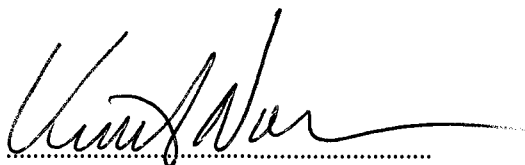
Ülemiste Center OÜ 2008.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
.29.06.2009.a. otsusega, allkirjastamine 29. juunil 2009.a.



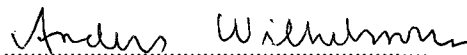
Frode Gronvold
Juhatus liige



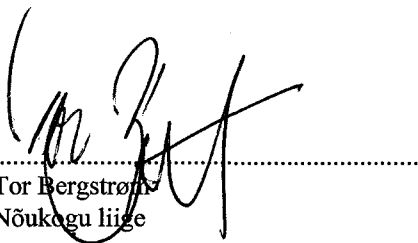
Guido Pärnits
Juhatus liige



Knut Inge Nossen
Nõukogu liige



Anders Wilhelmsen
Nõukogu liige



Tor Bergström
Nõukogu liige



Arne Alexander Wilhelmsen
Nõukogu liige