

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2010

aruandeaasta lõpp: 30.06.2011

ärinimi: Kerese Keskus OÜ

registrikood: 11346090

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: martin.otsa@eastcapital.com, realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Muud võlad	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Kerese Keskus OÜ on asutatud veebruaris 2007. aastal. Kerese Keskus OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

Kerese Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Narvas aadressil Kerese 3/ Kosmonaudi 4. Ettevõtte on andnud hoones asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. Lähimatel aastatel ettevõttel täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Möödunud majandusaastal iseloomustas Eesti ärikinnisvara turgu üldiselt mõõdukas stabiliseerumine kõikides sektorites. Seejuures on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes paranemise märke ei ole näidanud. Eelnevast tingituna on ka kaubanduskeskuste täituvus ning üürimäärad olnud perioodil kõikumad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata.

2010/2011 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 122 034 euro võrra (2009/2010: -13 392 eurot) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 5 795 tuhat eurot (30.06.2010: 5 917 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2010/2011	2009/2010
Müügitulu (eurot)	506 188	512 550
Puhaskasum (kahjum) (eurot)	165 676	226 047
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,3	0,2
Puhasrentaablus %	32,7	44,1
ROA %	2,8	3,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenud seisuga 30. juuni 2011 ja 30. juuni 2010 kandsid 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Kerese Keskus OÜ-s majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatusel liikmele.

Marti Otsa

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	102 392	87 946	2
Nõuded ja ettemaksed	36 074	12 224	3
Kokku käibevara	138 466	100 170	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 795 000	5 917 034	5
Kokku põhivara	5 795 000	5 917 034	
Kokku varad	5 933 466	6 017 204	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	203 412	193 506	7
Võlad ja ettemaksed	200 831	260 207	8
Kokku lühiajalised kohustused	404 243	453 713	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 352 887	6 175 671	7
Võlad ja ettemaksed	8 643	6 803	9
Kokku pikaajalised kohustused	5 361 530	6 182 474	
Kokku kohustused	5 765 773	6 636 187	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 556	10
Ülekurss	620 994	0	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-621 795	-847 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 676	226 047	
Kokku omakapital	167 693	-618 983	
Kokku kohustused ja omakapital	5 933 466	6 017 204	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Müügitulu	506 188	512 550	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-28 623	-36 825	12
Brutokasum (-kahjum)	477 565	475 725	
Turustuskulud	0	-450	
Üldhalduskulud	-31 693	-49 124	13
Muud äritulud	639	9 086	
Muud ärikulud	-122 052	-13 478	14
Ärikasum (-kahjum)	324 459	421 759	
Finantstulud ja -kulud	-158 783	-195 712	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	165 676	226 047	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 676	226 047	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	324 459	421 759	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	122 034	13 392	5
Kokku korrigeerimised	122 034	13 392	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 328	9 816	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 747	-10 426	
Kokku rahavood äritegevusest	443 074	434 541	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-50 000	0	16
Antud laenude tagasimaksed	25 000	0	16
Laekunud intressid	184	406	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 816	406	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-193 506	-206 455	
Makstud intressid	-210 136	-146 100	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-403 642	-352 555	
Kokku rahavood	14 616	82 392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87 946	5 963	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 616	82 392	
Valuutakursside muutuste mõju	-170	-409	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 392	87 946	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2009	2 556	0	256	-847 842	-845 030
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	226 047	226 047
30.06.2010	2 556	0	256	-621 795	-618 983
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	165 676	165 676
Emiteeritud osakapital	6	620 994	0	0	621 000
30.06.2011	2 562	620 994	256	-456 119	167 693

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kerese Keskus OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2010-30.06.2011.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning seisuga 01.01.2011 teostati eelneva päeva lõpul Eesti kroonides kajastatud saldode ümberarvestus eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis oli ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss. Samuti on aruandeperioodile eelneva perioodi võrdlusandmed ümberarvestatud Eesti kroonidest eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009/2010.a aastaaruandes on muudetud seotud osapooltelt saadud laenude esitusviise alljärgnevalt:

Bilansi kirjed:

2009/2010 korrigeerimata

Pikaajalised laenukohustused 4 739 481

Pikaajalised võlad ja ettemaksed 1 442 993

2009/2010 korrigeerimine

Pikaajalised laenukohustused 1 436 190

Pikaajalised võlad ja ettemaksed -1 436 190

2009/2010 korrigeeritud

Pikaajalised laenukohustused 6 175 671

Pikaajalised võlad ja ettemaksed 6 803

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh.

panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvustusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja –kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50 %

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja –kulud").

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurus

hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldi realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringisja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Arvelduskontod	102 392	87 946
Kokku raha	102 392	87 946

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 689	11 660	
Ostjatelt laekumata arved	9 860	21 883	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-171	-10 223	
Muud nõuded	26 201	24	
Laenunõuded	25 000	0	16
Intressinõuded	1 119	0	16
Viitlaekumised	82	24	
Ettemaksed	184	540	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	36 074	12 224	

Muud nõuded koosnevad:

- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele antud laenust summas 25 000 eurot ning intressinõudest summas 1 119 eurot. Laen on antud tähtajaga 25.04.2012, intressimääraga 5%.
- muudest viitlaekumistest summas 82 eurot (30.06.2010: 24 eurot).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 686	5 634
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 686	5 634

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod		
01.07.2009		5 930 426
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-13 392
30.06.2010		5 917 034
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-122 034
30.06.2011		5 795 000
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	506 188	512 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-28 623	-36 825

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Nordea panga kasuks on seatud hüpoteek 7 055 846 EUR (lisa 7).

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisas 6, teenitud renditulu kohta on toodud lisas 11 ning haldamiskulude kohta lisas 12.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 14.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	503 763	464 041	
1-5 aasta jooksul	1 879 820	1 882 561	
Üle 5 aasta	1 980 334	2 502 226	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	5 795 000	5 917 034	5
Kokku	5 795 000	5 917 034	

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega. Tavapärastelt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	4 741 109	203 412	923 166	3 614 531	
Muud laenukohustused	815 190	0	815 190	0	16
Pikaajalised laenud kokku	5 556 299	203 412	1 738 356	3 614 531	
Laenukohustused kokku	5 556 299	203 412	1 738 356	3 614 531	
	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	4 932 987	193 506	871 726	3 867 755	
Muud laenukohustused	1 436 190	0	1 436 190	0	16
Pikaajalised laenud kokku	6 369 177	193 506	2 307 916	3 867 755	
Laenukohustused kokku	6 369 177	193 506	2 307 916	3 867 755	

Pangalaenu alusvaluuta on EUR ja intressimääraks 6-kuu EURIBOR + 1,05%. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 7 055 846 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 5. Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.03.2017.a.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2011.a. on 9 418 EUR (30.06.2010: 11 046 EUR).

Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muu hulgas piirangud dividendide maksmisele.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa nr 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisa nr 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 568	18 635	
Maksuvõlad	7 686	5 634	4
Muud võlad	181 950	233 464	9
Intressivõlad	177 078	228 593	16
Muud viitvõlad	4 872	4 871	
Intressivõlad	0	274	
Muud viitvõlad	627	2 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	200 831	260 207	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 10 568 EUR (30.06.10: 12 425 EUR) lisa 16.

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	177 078	177 078	0	0	16
Muud viitvõlad	13 515	4 872	5 026	3 617	8
Kokku muud võlad	190 593	181 950	5 026	3 617	

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	228 593	228 593	0	0	16
Muud viitvõlad	11 674	4 871	3 186	3 617	8
Kokku muud võlad	240 267	233 464	3 186	3 617	

Muud viitvõlad on rendilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2016 aasta.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Osakapital	2 562	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
2 562 eurot.		

Seisuga 30.06.2011 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalsed tulumaksukohustus ei arvestata.

Aruandeperioodil suurendati osakapitali 6 EUR võrra, mille eest tasuti mitterahalise sissemakse teel 6 EUR ülekursiga 620 994 EUR (lisa 16). Osade nimiväärtus on 2 562 EUR.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	506 188	512 550
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	506 188	512 550
Kokku müügitulu	506 188	512 550
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Üüritulu	506 188	512 550
Kokku müügitulu	506 188	512 550

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Hoonete remont ja haldus	-7 673	-33 819
Muud	-20 950	-3 006
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-28 623	-36 825

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Mitmesugused bürookulud	-15 390	-16 952
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 209	-7 331
Muud	-76	-1 144
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-20 436	-23 697
Kokku üldhalduskulud	-31 693	-49 124

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-122 034	-13 392	5
Muud ärikulud	-18	-86	
Kokku muud ärikulud	-122 052	-13 478	

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Intressitulud	1 362	325	
Intressitulu hoiustelt	243	325	
Intressitulu laenudelt	1 119	0	16
Intressikulud	-159 974	-195 628	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-170	-409	
Kokku finantstulud ja -kulud	-158 782	-195 712	

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2010/2011
Pangalaenu intress 111 490 (lisa 7)
Emaettevõtte laenu intress 48 484 (lisa 16)
Kokku: 159 974 eurot

Aruandeperiood 2009/2010
Pangalaenu intress 115 194 (lisa 7)
Emaettevõtte laenu intress 80 434 (lisa 16)
Kokku: 195 628 eurot

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	ABPF Kerese Keskus (Est) AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2011		30.06.2010
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	992 268	1 664 783
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 119	7 799	8 148
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 769	4 277

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 310	6 790
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 301	23 557

Kerese Keskus OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Kerese Keskus OÜ on otnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (East Capital Baltic Property Fund AB ja Jõhvi Tsentraal OÜ).

Kerese Keskus OÜ on andnud laenu konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele (Jewe Keskuse OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- lühiajalisest laenuõudest konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte vastu summas 25 000 EUR (30.06.10: 0 EUR) lisa 3 ning intressinõudest summas 1 119 EUR (30.06.10: 0 EUR) lisa 3. Laen on antud intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 25.04.2012.a.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeettevõttele summas 815 190 EUR (30.06.10: 1 436 190 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 177 078 EUR (30.06.10: 228 593 EUR) lisa 9. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 7 799 EUR (30.06.2010: 8 148 EUR) lisa 8.

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 2 769 EUR (30.06.10: 4 277 EUR) lisa 8.

2010/2011 tehingute selgitused:

-emaettevõttele tasuti laenu intresse kokku 100 000 EUR ning arvestati intresse kokku 48 484 EUR (lisa 15). Aruandeperioodil suurendati emaeettevõttelt saadud laenu arvelt ettevõtte osakapitali 6 EUR võrra ülekursiga 620 994 EUR (lisa 10).

-konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele anti laenu kokku summas 50 000 EUR, millest 25 000 EUR laekus aruandeperioodil tagasi (lisa 3), antud laenult arvestati intresse kokku 1 119 EUR (lisa 15).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Kerese Keskuse OÜ fondihalduriks on East Capital Baltic Property Fund AB.

Aruande digitaalallkirjad

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	07.09.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kerese Keskus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kerese Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

16. september 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	16.09.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-621 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 676
Kokku	-456 119
Jaotamine	
Kokku	-456 119

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	506188	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktiebolaget Grundstenen 108220		Göteborg, Rootsi	40100 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com