

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Lõunakeskus OÜ

**registrikood:** 10667873

**tänav a nimi, maja number:** Ringtee 75

**linn:** Tartu

**maakond:** Tartu

**postisihtnumber:** 50105

**telefon:** +372 7425122

**faks:** +372 7425111

**e-posti aadress:** [astri@astri.ee](mailto:astri@astri.ee)

**veebilehe aadress:** [www.lounakeskus.com](http://www.lounakeskus.com)

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 5  |
| Bilanss                                     | 5  |
| Kasumiaruanne                               | 6  |
| Rahavoogude aruanne                         | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 12 |
| Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 13 |
| Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 13 |
| Lisa 5 Muud nõuded                          | 14 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad               | 15 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud             | 16 |
| Lisa 8 Kapitalirent                         | 17 |
| Lisa 9 Laenukohustised                      | 19 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 20 |
| Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad    | 21 |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 21 |
| Lisa 13 Müügitulu                           | 22 |
| Lisa 14 Muud äritulud                       | 22 |
| Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 22 |
| Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud           | 23 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                         | 23 |
| Lisa 18 Muud ärikulud                       | 23 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                    | 24 |
| Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva       | 25 |
| Aruande allkirjad                           | 26 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 27 |

## Tegevusaruanne

Lõunakeskus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri Grupi ettevõtted omavad lisaks Lõunakeskusele Fama, Astri ning Tempo keskuseid Narvas, Pärnu linnas asuvat Pärnu keskust ning Balti Jaama ja Depoo turge Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata enam kui 145 000 m<sup>2</sup> kaubanduspinda neljas Eesti linnas ning aruandeaastal külastas meie keskuseid ligikaudu 16,5 miljonit inimest.

Lõunakeskus on esimene kaubanduspark Lõuna-Eestis, mille missiooniks on läbi jätkuvate uuenduste, meeldiva keskkonna ja tugevate koostööpartnerite olla piirkonna populaarseim ja mitmekesiseim ostukoht ning hinnatud paik vaba aja veetmiseks.

2016. aasta peamised arendustegevused olid seotud Lõunakeskuse laienduse 10. etapi ehitusega. Ehitus mõjutas tugevasti ka keskuse toimimist, eriti alates oktoobrikuust, kui 15 000 m<sup>2</sup> suurune vana hooneosa suleti.

Suuremad poed nagu Maksimarket, Sportland, Lindex ja Rademar kolisid vanast hooneosast ümber valminud juurdeehituse esimesele korrusele. 15 kauplust viisid oma tegevuse pooleks aastaks Liuväljale rajatud ajutistele kaubanduspindadele, suuremad neist Takko, Seppälä, NS King, SHU, Klick. Arvestades ehitustöödest põhjustatud ärikatkestusi, kolimisi ja ebamugavusi klientidele, tuleb vaid ühe protsendi jagu kukkunud keskuse kaupluste käivet lugeda kordaminekuks ümberehitustööde organiseerimisel.

|                          | Käive (mln €) | Ostude arv (mln) | Külastajad (mln) |
|--------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>2013. aasta kokku</b> | 97,2          | 5,4              | 5,4              |
| <b>2014. aasta kokku</b> | 104           | 5,4              | 5,3              |
| <b>2015. aasta kokku</b> | 111,5         | 5,6              | 5,5              |
| <b>2016. aasta kokku</b> | 110,2         | 5,3              | 5,3              |

Lõunakeskuse 10. etapi peamised eesmärgid on parkimisvõimaluste ja juurdepääsude parendamine, vana hooneosa kaasajastamine ning uute teenuste ning kaubanduskontseptsioonide toomine keskusesse, et hoida ja kindlustada Lõuna-Eesti parima kaubanduspiirkonna positsiooni.

Ümberehituse ja laienduse käigus tuleb juurde 300 kohaline riulparkla, 72 numbritoaga hotell, 6 saaliga Apollo kobarkino, mitmeid uusi söögikohti, meelalutussuutlusi ja kaupluseid, teiste seas H & M ja Sports Direct. Juurdeehitatava hooneosa suletud netopind on ca 16 500 m<sup>2</sup> ning vana hoone ümberehituse maht ca 15 000 m<sup>2</sup>. Lõunakeskuse 10. etapp avati külastajatele 2017. aasta aprilli lõpus.

Aruandeaastal realiseerus kaubanduspargi 11. etapp - milleks oli Jäähalli ehitus. Jäähall avati septembris, vahetult enne seda kui seoses 10. etapi ehitustöödega suleti ja muudeti ajutiselt kaubanduspindadeks Lõunakeskuse Liuväli. Alates 2017. aasta sügisest on sportlaste kasutuses kaks jääväljakut - peaaegu Lõunakeskuse peamajas ning harjutusväljak eraldiasuvas hoones Lõunakeskuse uue osa kõrval.

Aruandeaastal alustati ka 12. etapi arendust, mis kujutab endast uut 4 500 m<sup>2</sup> hoonet Astri AS-le kuuluval Mäe kinnistul, kuhu kolivad Asko ja Sotka mööblipoed ning Mileedi lillemaja. Uus hoone avatakse 2017. aasta sügisel.

2016. aasta turundusplaan ja -eelarve maht olid võrdlemisi sarnased eelneva aastaga. Seoses ehitustöödega, mille tõttu olid osad kaubanduspinnad mõne kuu vältel suletud, vähenesid üüri- ja laekuvad turundustasud. Selle võrra panustas Lõunakeskus OÜ turundustegevusteks rohkem. Jätkus koostöö Tartu Maratoniga TILLU ja MINI lastesarjade peatoetajana. Tartu Maratoni kolm võistluskeskust toimusid Lõunakeskuses. Alates septembrist pöörati turundustegevuste põhiohk ehitusega kaasnevate ebamugavuste vähendamisele, ajutiste kaubanduspindade reklaamimisele ja tehti kõik selleks, et kaotada võimalikult vähe kliente. Aasta kokkuvõttena võib öelda, et eesmärgid said täidetud.

Astri Grupi IT ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja Lõunakeskus OÜ osalusel avati 2016. aastal planeeritult e-kaubanduskeskuse esimene etapp, millega olid aasta lõpuks liitunud paljud Astri keskuste üüri- ja laekuvad (kokku 46 koostööpartnerit). Samuti valmis keskuste üüri- ja laekuvad teistele Astri Grupi ettevõtete koostööpartneritele suunatud iseteeninduse esimene etapp, millega partnerid saavad hallata turundussõnumeid erinevates keskuste kanalites (näiteks kodulehel ja keskuste ekraanidel).

Lõunakeskus on piirkonna suurim kaubanduspark ning annab kaudselt läbi enda üüri- ja koostööpartnerite tööd ligi 2000-le inimesele. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne töandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üüri- ja laekuvad ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Keskus teeb kõik vajaliku, et tegevusega kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini. Viimastest sammudest iseloomustab seda kõige paremini kogu keskuse üleviimine kaugjohutusele koos 10. etapi valmimisega 2017. aasta aprillis ja energiasäästlike lahenduste kasutamine kõikides valdkondades.

Lõunakeskus OÜ ei kasutanud 2016. aastal finantsinstrumente finantsriskide maandamiseks. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% eurodes. Laenukohustused on suhteliselt lühikese lõpptähtajaga, ettevõtte ei plaani ka 2017. aastal tuletisinstrumentide kasutamist või muude finantsriske maandavate tehingute tegemist.

Viimased aastad on olnud kaubandusele edukad. Vaatamata tagasihoidlikule majanduskasvule oli 2016. aasta palgakasv kiire, mis tõi endaga kaasa jätkuvalt hea jaekaubandusettevõtete müügitulu suurenemise. Palkade kiire kasv, kõrge hõive määr, madalad intressimäärad ja suurem kindlustunne on parandanud nii kodumajapidamiste võimalusi kui ka valmisolekut tarbimiskulutusi suurendada. Tarbijate kindlustunne on aasta vältel järjest kasvanud ning see on vesi kaubanduskeskuste vesikile.

Negatiivse poole pealt lõppes 2016. aasta sügisel üle kahe aasta väldanud hinnalangusperiood ning 2017. aastal on näha inflatsiooni kiirenemist. Kuna palgakasv peaks samal ajal aeglustuma, jääb ka jaemüügi ja eratarbimise kasv senisest aeglasemaks. Samas majapidamiste säästumäär on viimastel aastatel olnud kõrge ning säästud suurenenud sedavõrd, et see annab võimaluse järgnevatel aastatel vältida järsku tarbimisharjumuste muutust. Kokkuvõttes on nimetatud kaubandusele negatiivselt mõjuvad protsessid siiski aeglased ja ei kujuta lähiaastatel ohtu Lõunakeskusele ega teistele ajaga kaasaskäivatele kaubanduskeskustele.

Lõunakeskus OÜ jätkab järgmisel majandusaastal oma põhitegevusega, milleks on ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

| Nimetus                             | Arvutamise meetoodika                | 2016 | 2015  |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------|-------|
| Puhasrentaablus (%)                 | Puhaskasum / müügitulu               |      | 110,6 |
| Ärirentaablus (%)                   | Ärikasum / müügitulu                 | 0,04 | 122,9 |
| Omakapitali määr (%)                | Omakapital / koguaktivad             | 49,1 | 58,5  |
| Võlakordaja (%)                     | Kohustised / koguvarad               | 45,7 | 41,6  |
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja | Käibevarad / lühiajalised kohustised | 0,6  | 0,4   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016         | 31.12.2015         | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                        |                    |                    |         |
| Käibevarad                                   |                    |                    |         |
| Raha                                         | 2 152 491          | 903 903            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 958 243          | 1 902 611          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 110 734</b>   | <b>2 806 514</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                    |                    |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 0                  | 126 426            | 3       |
| Finantsinvesteeringud                        | 20 300             | 20 300             | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13 498 961         | 13 370 050         | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 122 099 828        | 103 699 652        | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 746 402            | 902 904            | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>136 365 491</b> | <b>118 119 332</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>140 476 225</b> | <b>120 925 846</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                    |                    |         |
| Kohustised                                   |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                    |                    |         |
| Laenukohustised                              | 3 055 820          | 3 414 722          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 159 884          | 4 282 109          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7 215 704</b>   | <b>7 696 831</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                    |                    |         |
| Laenukohustised                              | 63 939 098         | 42 214 404         | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 317 204            | 333 757            | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>64 256 302</b>  | <b>42 548 161</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>71 472 006</b>  | <b>50 244 992</b>  |         |
| Omakapital                                   |                    |                    |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 364 731          | 2 364 731          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 236 473            | 236 473            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 67 079 650         | 58 919 356         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -676 635           | 9 160 294          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>69 004 219</b>  | <b>70 680 854</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>140 476 225</b> | <b>120 925 846</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016            | 2015              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 7 658 717       | 8 282 365         | 13      |
| Muud äritulud                               | 55 142          | 4 477 938         | 14      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -870 903        | -512 475          | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 449 328      | -1 290 514        | 16      |
| Tööjõukulud                                 | -418 098        | -388 702          | 17      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -370 631        | -370 749          | 6       |
| Muud ärikulud                               | -4 601 715      | -17 670           | 18      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 184</b>    | <b>10 180 193</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 170 074         | -169 984          |         |
| Intressitulud                               | 308 443         | 311 176           |         |
| Intressikulud                               | -810 380        | -643 083          |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -97 956         | -18 008           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-426 635</b> | <b>9 660 294</b>  |         |
| Tulumaks                                    | -250 000        | -500 000          |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-676 635</b> | <b>9 160 294</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2016               | 2015              | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                    |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 3 184              | 10 180 193        |         |
| Korrigeerimised                                                 |                    |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 370 631            | 370 749           | 6       |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | -25 516            | 6 006             | 6       |
| Muud korrigeerimised                                            | 4 558 829          | -4 451 662        | 7       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>4 903 944</b>   | <b>-4 074 907</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -288 951           | 130 747           |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -271 138           | 623 238           |         |
| Makstud intressid                                               | -803 020           | -646 501          |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | -225 000           | -200 000          |         |
| Muud rahavood äritegevusest                                     | -96 600            | -18 008           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>3 222 419</b>   | <b>5 994 762</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                    |                   |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -78 485            | -91 699           | 6       |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 48 000             | 2 900             | 6       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | -22 975 719        | -7 892 045        | 7       |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                             | 0                  | -910              |         |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist                               | 148 250            | 0                 |         |
| Antud laenud                                                    | -7 816 661         | -3 060 321        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 8 219 735          | 2 350 437         |         |
| Laekunud intressid                                              | 178 510            | 238 522           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-22 276 370</b> | <b>-8 453 116</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                    |                   |         |
| Saadud laenud                                                   | 22 368 246         | 4 602 828         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -2 322 031         | -1 647 290        |         |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                   | 1 311 897          | 0                 |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                              | -155 573           | -128 240          |         |
| Makstud dividendid                                              | -900 000           | -800 000          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>20 302 539</b>  | <b>2 027 298</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>1 248 588</b>   | <b>-431 056</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 903 903            | 1 334 959         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>1 248 588</b>   | <b>-431 056</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 2 152 491          | 903 903           |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 364 731                   | 236 473                      | 60 919 356                  | 63 520 560 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 9 160 294                   | 9 160 294  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | -2 000 000                  | -2 000 000 |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 364 731                   | 236 473                      | 68 079 650                  | 70 680 854 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -676 635                    | -676 635   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | -1 000 000                  | -1 000 000 |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 364 731                   | 236 473                      | 66 403 015                  | 69 004 219 |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Lõunakeskus 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Lõunakeskus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi deposiite pankades.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

#### Finantsinvesteeringud

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalust sidusettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused). Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpaberid (aktsiad, osad), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ja antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetamismaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui ka muudel omakapitali kirjetel. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt investorettevõtja osaluse suurusele. Realiseerumata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende

nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algsest arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetenä) kajastatakse nõuded, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid emaeetevõtja vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral ja olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 640 eurot

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi          | Kasulik eluiga |
|------------------------------|----------------|
| Masinad, seadmed             | 3 - 5 aastat   |
| Inventar, mööbel, IT seadmed | 2 - 5 aastat   |

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood.

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused kajastatakse maksmisele kuuluvas summas, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu lähtuvalt lepingutes sätestatud tingimustele.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

#### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Ettevõtte tuluna ei kajastata agendi- ja komisjonilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavaid vahendustasusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades lepingus fikseeritud intressimäära.

#### **Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2016. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2015. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele 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 lisas 12.

#### **Seotud osapooled**

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena emaettevõtjat, emaettevõtjat kontrollivaid ja selle üle olulist mõju omavaid isikuid ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2016        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                  | Lisa nr |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|------------------|---------|
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 858 924           | 816 339                          | 42 585              | 0                |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 014 806         | 972 221                          | 42 585              | 0                |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -155 882          | -155 882                         | 0                   | 0                |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 272 456           | 272 456                          | 0                   | 0                | 11      |
| Muud nõuded                        | 14 309 622        | 853 246                          | 8 744 786           | 4 711 590        | 5       |
| Laenunõuded                        | 13 804 126        | 496 000                          | 8 596 536           | 4 711 590        |         |
| Intressinõuded                     | 350 683           | 350 683                          | 0                   | 0                |         |
| Viitlaekumised                     | 154 813           | 6 563                            | 148 250             | 0                |         |
| Ettemaksed                         | 16 202            | 16 202                           | 0                   | 0                |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 8 833             | 8 833                            | 0                   | 0                |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 7 369             | 7 369                            | 0                   | 0                |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>15 457 204</b> | <b>1 958 243</b>                 | <b>8 787 371</b>    | <b>4 711 590</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2015        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 819 857           | 765 507                          | 43 440              | 10 910         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 921 896           | 867 546                          | 43 440              | 10 910         |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -102 039          | -102 039                         | 0                   | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 11 065            | 11 065                           | 0                   | 0              | 11      |
| Muud nõuded                        | 14 429 369        | 1 113 669                        | 12 410 400          | 905 300        | 5       |
| Laenunõuded                        | 14 207 200        | 891 500                          | 12 410 400          | 905 300        |         |
| Intressinõuded                     | 222 106           | 222 106                          | 0                   | 0              |         |
| Viitlaekumised                     | 63                | 63                               | 0                   | 0              |         |
| Ettemaksed                         | 12 370            | 12 370                           | 0                   | 0              |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 12 337            | 12 337                           | 0                   | 0              |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 33                | 33                               | 0                   | 0              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>15 272 661</b> | <b>1 902 611</b>                 | <b>12 453 840</b>   | <b>916 210</b> |         |

### Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016 |                                      |            |                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus               | Asukohamaa | Põhitegevusala       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                                      |            |                      | 31.12.2015       | 31.12.2016 |
| 10817558                                                     | Palermo-Palivere Põllud ja Metsad OÜ | Eesti      | Kinnisvara ost, müük | 50               | 0          |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |          |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2015 | Omandamine | Müük     | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2016 |
| Palermo-Palivere Põllud ja Metsad OÜ                           | 126 426    | 0          | -126 426 | 0                                      | 0          |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 126 426    | 0          | -126 426 | 0                                      | 0          |

| Müüdnud osalused                     |                   |                            |                                      |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus               | Müüdnud osaluse % | Müüdnud osalus müügihinnas | Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum) |
| Palermo-Palivere Põllud ja Metsad OÜ | 50                | 296 500                    | 170 074                              |

### Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                 | Kokku  |
|-------------------------------------------|-----------------|--------|
|                                           | Aktsiad ja osad |        |
| 31.12.2014                                | 20 300          | 20 300 |
| 31.12.2015                                | 20 300          | 20 300 |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 20 300          | 20 300 |
|                                           |                 |        |
|                                           |                 | Kokku  |
|                                           | Aktsiad ja osad |        |
| 31.12.2015                                | 20 300          | 20 300 |
| 31.12.2016                                | 20 300          | 20 300 |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 20 300          | 20 300 |

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                              | 31.12.2016        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                  | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|
|                              |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |              |             |             |
| Laenunõuded                  | 13 804 126        | 496 000                           | 8 596 536           | 4 711 590        |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad, eraisikud | 13 804 126        | 496 000                           | 8 596 536           | 4 711 590        | 2,0-3,0%     | EUR         | 2017-2022   |
| Intressinõuded               | 350 683           | 350 683                           | 0                   | 0                |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad, eraisikud | 350 683           | 350 683                           | 0                   | 0                | 0            | EUR         | 2017        |
| Viitlaekumised               | 154 813           | 6 563                             | 148 250             | 0                |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad            | 154 813           | 6 563                             | 148 250             | 0                | 0            | EUR         | 2017-2018   |
| <b>Kokku muud nõuded</b>     | <b>14 309 622</b> | <b>853 246</b>                    | <b>8 744 786</b>    | <b>4 711 590</b> |              |             |             |

  

|                              | 31.12.2015        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
|                              |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |             |
| Laenunõuded                  | 14 207 200        | 891 500                           | 12 410 400          | 905 300        |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad, eraisikud | 14 207 200        | 891 500                           | 12 410 400          | 905 300        | 2,0-3,0%     | EUR         | 2016-2022   |
| Intressinõuded               | 222 106           | 222 106                           | 0                   | 0              |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad, eraisikud | 222 106           | 222 106                           | 0                   | 0              | 0            | ER          | 2016        |
| Viitlaekumised               | 63                | 63                                | 0                   | 0              |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad            | 63                | 63                                | 0                   | 0              | 0            | EUR         | 2016        |
| <b>Kokku muud nõuded</b>     | <b>14 429 369</b> | <b>1 113 669</b>                  | <b>12 410 400</b>   | <b>905 300</b> |              |             |             |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                          |                         |                               |                       |                                   |            |                                          | Kokku      |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|
|                                          | Transpordi-<br>vahendid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |            |
| <b>31.12.2014</b>                        |                         |                               |                       |                                   |            |                                          |            |
| Soetusmaksumus                           | 565 513                 | 691 282                       | 1 256 795             | 1 290 934                         | 42 042     | 42 042                                   | 2 589 771  |
| Akumuleeritud kulum                      | -114 529                | -427 451                      | -541 980              | -956 261                          | 0          | 0                                        | -1 498 241 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | 450 984                 | 263 831                       | 714 815               | 334 673                           | 42 042     | 42 042                                   | 1 091 530  |
|                                          |                         |                               |                       |                                   |            |                                          |            |
| Ostud ja parendused                      | 140 164                 | 0                             | 140 164               | 62 165                            | 30 742     | 30 742                                   | 233 071    |
| Muud ostud ja parendused                 | 140 164                 | 0                             | 140 164               | 62 165                            | 30 742     | 30 742                                   | 233 071    |
| Amortisatsioonikulu                      | -108 947                | -115 858                      | -224 805              | -145 944                          | 0          | 0                                        | -370 749   |
| Müügid                                   | 0                       | 0                             | 0                     | -8 906                            | 0          | 0                                        | -8 906     |
| Ümberklassifitseerimised                 | 0                       | 0                             | 0                     | 0                                 | -42 042    | -42 042                                  | -42 042    |
| Muud<br>ümberklassifitseerimised         | 0                       | 0                             | 0                     | 0                                 | -42 042    | -42 042                                  | -42 042    |
|                                          |                         |                               |                       |                                   |            |                                          |            |
| <b>31.12.2015</b>                        |                         |                               |                       |                                   |            |                                          |            |
| Soetusmaksumus                           | 705 677                 | 567 033                       | 1 272 710             | 1 110 266                         | 30 742     | 30 742                                   | 2 413 718  |
| Akumuleeritud kulum                      | -223 476                | -419 060                      | -642 536              | -868 278                          | 0          | 0                                        | -1 510 814 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | 482 201                 | 147 973                       | 630 174               | 241 988                           | 30 742     | 30 742                                   | 902 904    |
|                                          |                         |                               |                       |                                   |            |                                          |            |
| Ostud ja parendused                      | 163 252                 | 0                             | 163 252               | 56 485                            | 22 000     | 22 000                                   | 241 737    |
| Muud ostud ja parendused                 | 163 252                 | 0                             | 163 252               | 56 485                            | 22 000     | 22 000                                   | 241 737    |
| Amortisatsioonikulu                      | -177 794                | -69 256                       | -247 050              | -123 581                          | 0          | 0                                        | -370 631   |
| Müügid                                   | -20 799                 | -1 685                        | -22 484               | 0                                 | 0          | 0                                        | -22 484    |
| Ümberklassifitseerimised                 | 25 618                  | 0                             | 25 618                | 0                                 | -30 742    | -30 742                                  | -5 124     |
| Ümberklassifitseerimine<br>ettemaksetest | 25 618                  | 0                             | 25 618                | 0                                 | -25 618    | -25 618                                  | 0          |
| Muud<br>ümberklassifitseerimised         | 0                       | 0                             | 0                     | 0                                 | -5 124     | -5 124                                   | -5 124     |
|                                          |                         |                               |                       |                                   |            |                                          |            |
| <b>31.12.2016</b>                        |                         |                               |                       |                                   |            |                                          |            |
| Soetusmaksumus                           | 873 810                 | 416 075                       | 1 289 885             | 1 116 101                         | 22 000     | 22 000                                   | 2 427 986  |
| Akumuleeritud kulum                      | -401 332                | -339 043                      | -740 375              | -941 209                          | 0          | 0                                        | -1 681 584 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | 472 478                 | 77 032                        | 549 510               | 174 892                           | 22 000     | 22 000                                   | 746 402    |

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                             | 2016          | 2015         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Masinad ja seadmed          | 48 000        | 0            |
| Transpordivahendid          | 28 000        | 0            |
| Muud masinad ja seadmed     | 20 000        | 0            |
| Muud materiaalsed põhivarad | 0             | 2 900        |
| <b>Kokku</b>                | <b>48 000</b> | <b>2 900</b> |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |             |
|-------------------------------------------|-------------|
|                                           |             |
| <b>31.12.2014</b>                         | 91 355 945  |
| Ostud ja parendused                       | 7 892 045   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 4 451 662   |
| <b>31.12.2015</b>                         | 103 699 652 |
| Ostud ja parendused                       | 22 975 719  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -4 558 829  |
| Ümberklassifitseerimised                  | -16 714     |
| <b>31.12.2016</b>                         | 122 099 828 |

|                                                 | 2016      | 2015      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 7 158 858 | 7 635 992 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 870 903   | 491 967   |

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod.

Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse leidmisel õiglase väärtuse meetodil ei ole kasutatud kinnisvarabüroo hinnangut. Õiglase väärtuse hindamine on teostatud ettevõtte siseselt.



## Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                      | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| AS SEB Liising                       | 6 463      | 3 852                            | 2 611                  | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,75% | EUR         | 24.08.2018  |
| AS SEB Liising                       | 57 684     | 17 459                           | 40 225                 | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,7%  | EUR         | 24.03.2020  |
| AS SEB Liising                       | 37 325     | 9 549                            | 27 776                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.12.2018  |
| AS SEB Liising                       | 40 599     | 14 441                           | 26 158                 | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.05.2018  |
| AS SEB Liising                       | 46 122     | 13 475                           | 32 647                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.12.2018  |
| AS SEB Liising                       | 15 076     | 4 814                            | 10 262                 | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,7%  | EUR         | 24.01.2020  |
| AS SEB Liising                       | 79 465     | 18 741                           | 60 724                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,7%  | EUR         | 24.02.2019  |
| AS SEB Liising                       | 40 117     | 9 819                            | 30 298                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.02.2019  |
| AS SEB Liising                       | 61 934     | 15 152                           | 46 782                 | 0           | 6 kuu<br>Euribor+1,7%  | EUR         | 24.12.2020  |
| AS Swedbank Liising                  | 14 418     | 8 605                            | 5 813                  | 0           | 6 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 30.08.2018  |
| AS Swedbank Liising                  | 71 907     | 11 832                           | 60 075                 | 0           | 6 kuu<br>Euribor+1,75% | EUR         | 30.06.2021  |
| AS Telia Eesti                       | 518        | 518                              | 0                      | 0           | 4,8%                   | EUR         | 20.11.2017  |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 471 628    | 128 257                          | 343 371                | 0           |                        |             |             |

|                                      | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| AS SEB Liising                       | 10 238     | 3 775                            | 6 463                  | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,75% | EUR         | 24.08.2018  |
| AS SEB Liising                       | 74 888     | 17 204                           | 57 684                 | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,7%  | EUR         | 24.03.2020  |
| AS SEB Liising                       | 46 695     | 9 370                            | 37 325                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.12.2018  |
| AS SEB Liising                       | 54 758     | 14 159                           | 40 599                 | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.05.2018  |
| AS SEB Liising                       | 59 345     | 13 223                           | 46 122                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.12.2018  |
| AS SEB Liising                       | 19 817     | 4 741                            | 15 076                 | 0           | 3 kuu<br>Euribor+1,7%  | EUR         | 24.01.2020  |
| AS SEB Liising                       | 97 835     | 18 370                           | 79 465                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,7%  | EUR         | 24.02.2019  |
| AS SEB Liising                       | 49 751     | 9 634                            | 40 117                 | 0           | 1 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 24.02.2019  |
| AS Swedbank Liising                  | 23 772     | 23 772                           | 0                      | 0           | 6 kuu<br>Euribor+1,6%  | EUR         | 30.09.2016  |
| AS Swedbank Liising                  | 25 737     | 5 984                            | 19 753                 | 0           | 6 kuu<br>Euribor+2,2%  | EUR         | 30.06.2018  |
| AS Telia Eesti                       | 1 112      | 543                              | 569                    | 0           | 4,8%                   | EUR         | 20.11.2017  |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 463 948    | 120 775                          | 343 173                | 0           |                        |             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                          | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
| Masinad ja seadmed                       | 485 244        | 493 428        |
| Muud materiaalsed põhivarad              | 554            | 1 158          |
| <b>Kokku</b>                             | <b>485 798</b> | <b>494 586</b> |

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |             |             |         |
| AS SEB Pank                          | 35 312 431 | 1 635 944                        | 33 676 487          | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| AS SEB Pank                          | 3 465 103  | 278 003                          | 3 187 100           | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| AS SEB Pank                          | 4 062 785  | 285 550                          | 3 777 235           | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| AS Danske Bank                       | 22 351 278 | 728 066                          | 21 623 212          | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| AS Danske Bank                       | 1 311 897  | 0                                | 1 311 897           | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 66 503 494 | 2 927 563                        | 63 575 931          | 0           |             |             |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 471 628    | 128 257                          | 343 371             | 0           |             |             | 8       |
| Muud laenukohustised                 |            |                                  |                     |             |             |             |         |
| Eraettevõtja                         | 19 796     | 0                                | 0                   | 19 796      | EUR         | 31.12.2022  |         |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b>    | 19 796     | 0                                | 0                   | 19 796      |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 66 994 918 | 3 055 820                        | 63 919 302          | 19 796      |             |             |         |
|                                      |            |                                  |                     |             |             |             |         |
|                                      | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |             |             |         |
| AS SEB Pank                          | 37 078 170 | 2 736 323                        | 34 341 847          | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| AS SEB Pank                          | 3 739 729  | 275 987                          | 3 463 742           | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| AS SEB Pank                          | 4 344 451  | 281 637                          | 4 062 814           | 0           | EUR         | 29.07.2018  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 45 162 350 | 3 293 947                        | 41 868 403          | 0           |             |             |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 463 948    | 120 775                          | 343 173             | 0           |             |             | 8       |
| Muud laenukohustised                 |            |                                  |                     |             |             |             |         |
| Eraettevõtja                         | 2 828      | 0                                | 0                   | 2 828       | EUR         | 31.12.2022  |         |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b>    | 2 828      | 0                                | 0                   | 2 828       |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 45 629 126 | 3 414 722                        | 42 211 576          | 2 828       |             |             |         |

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglasel väärtuses on seisuga 31.12.2016.a. 120 172 698 eurot. Seisuga 31.12.2015.a. oli panditud varade väärtus 101 085 000 eurot.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Võlad tarnijatele                | 401 111          | 401 111                          | 0                   | 0              |         |
| Võlad töövõtjatele               | 52 753           | 52 753                           | 0                   | 0              |         |
| Maksuvõlad                       | 603 647          | 603 647                          | 0                   | 0              | 11      |
| Muud võlad                       | 2 624 842        | 2 624 842                        | 0                   | 0              |         |
| Intressivõlad                    | 15 690           | 15 690                           | 0                   | 0              |         |
| Dividendivõlad                   | 2 300 000        | 2 300 000                        | 0                   | 0              |         |
| Muud viitvõlad                   | 309 152          | 309 152                          | 0                   | 0              |         |
| Saadud ettemaksed                | 336 061          | 18 857                           | 135 400             | 181 804        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 93 642           | 7 542                            | 30 166              | 55 934         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 242 419          | 11 315                           | 105 234             | 125 870        |         |
| Võlad emattevõtjale              | 458 674          | 458 674                          | 0                   | 0              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 477 088</b> | <b>4 159 884</b>                 | <b>135 400</b>      | <b>181 804</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2015       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Võlad tarnijatele                | 441 164          | 441 164                          | 0                   | 0              |         |
| Võlad töövõtjatele               | 45 371           | 45 371                           | 0                   | 0              |         |
| Maksuvõlad                       | 577 009          | 577 009                          | 0                   | 0              | 11      |
| Muud võlad                       | 2 485 577        | 2 485 577                        | 0                   | 0              |         |
| Intressivõlad                    | 8 330            | 8 330                            | 0                   | 0              |         |
| Dividendivõlad                   | 2 200 000        | 2 200 000                        | 0                   | 0              |         |
| Muud viitvõlad                   | 277 247          | 277 247                          | 0                   | 0              |         |
| Saadud ettemaksed                | 345 271          | 11 514                           | 219 808             | 113 949        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 105 155          | 11 514                           | 30 169              | 63 472         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 240 116          | 0                                | 189 639             | 50 477         |         |
| Võlad emattevõtjale              | 721 474          | 721 474                          | 0                   | 0              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 615 866</b> | <b>4 282 109</b>                 | <b>219 808</b>      | <b>113 949</b> |         |

## Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2016     |                | 31.12.2015    |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                               | Ettemaks       | Maksuvõlg      | Ettemaks      | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0              | 575 000        | 0             | 550 000        |
| Käibemaks                                     | 269 844        | 0              | 8 338         | 0              |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0              | 8 241          | 0             | 7 892          |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0              | 1 004          | 0             | 639            |
| Sotsiaalmaks                                  | 0              | 17 296         | 0             | 16 447         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0              | 1 063          | 0             | 1 010          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0              | 1 043          | 0             | 991            |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0              | 0              | 0             | 30             |
| Ettemaksukonto jääk                           | 2 612          |                | 2 727         |                |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>272 456</b> | <b>603 647</b> | <b>11 065</b> | <b>577 009</b> |

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2016        | 31.12.2015        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 53 122 412        | 54 463 720        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 13 280 603        | 13 615 930        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>66 403 015</b> | <b>68 079 650</b> |

OÜ-l Lõunakeskus on seisuga 31. detsember 2016.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2017. aastal.
2. Garantii vastutuse summas 63 912 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2017. aastal.
3. Garantii summas 700 000 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaaja kohustuste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2017.a.
4. Garantiid summas 18 300 000 eurot ettevõtte laenudele, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 2018. aastal.
5. Garantii summas 1 715 000 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise tähtaeg saabub 2021. aastal.
6. Garantii summas 148 500 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise tähtaeg on 2019. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016             | 2015             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 7 658 717        | 8 282 365        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>7 658 717</b> | <b>8 282 365</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>7 658 717</b> | <b>8 282 365</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus     | 7 158 858        | 7 635 992        |
| Turundusteenused                            | 356 739          | 393 889          |
| Erinevate kaupade vahendamine               | 4 833            | 29 551           |
| Muu äritegevus                              | 56 963           | 145 844          |
| Seadmete rentimine                          | 24 125           | 41 295           |
| Hoonehalduse abitegevused                   | 57 199           | 35 794           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>7 658 717</b> | <b>8 282 365</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2016          | 2015             |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Kasum materiaalseste põhivarade müügist                    | 25 516        | 0                |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0             | 4 451 662        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 23 021        | 18 321           |
| Muud                                                       | 6 605         | 7 955            |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>55 142</b> | <b>4 477 938</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2016           | 2015           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                             | 33 037         | 25 877         |
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 0              | 20 508         |
| <b>Energia</b>                                   | <b>43 422</b>  | <b>8 355</b>   |
| Elektrienergia                                   | 28 247         | 7 927          |
| Soojusenergia                                    | 15 175         | 428            |
| Veevarustusteenused                              | 673            | 1 045          |
| Alltöövõtutööd                                   | 397 150        | 360 660        |
| Maarent                                          | 396 621        | 96 030         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>870 903</b> | <b>512 475</b> |

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                            | 2016             | 2015             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Turunduskulud                              | 536 073          | 615 610          |
| Digivaldkonna arenduskulud                 | 242 468          | 136 334          |
| Juhtimis-, õigusabi-, konsultatsioonikulud | 341 585          | 330 980          |
| Transpordikulud                            | 97 297           | 64 235           |
| Bürookulud                                 | 56 846           | 45 930           |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest  | 63 749           | 9 090            |
| Annetused, toetused                        | 31 236           | 39 254           |
| Notaritasud, pangateenused                 | 49 015           | 18 950           |
| Muud kulud                                 | 31 059           | 30 131           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>     | <b>1 449 328</b> | <b>1 290 514</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2016           | 2015           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | 303 011        | 282 417        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 115 087        | 106 285        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>418 098</b> | <b>388 702</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 15             | 14             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 15             | 14             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 3              | 3              |

## Lisa 18 Muud ärikulud (eurodes)

|                                                             | 2016             | 2015          |
|-------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist                    | 0                | 6 006         |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 4 558 829        | 0             |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                              | 42 727           | 11 664        |
| Muud                                                        | 159              | 0             |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>4 601 715</b> | <b>17 670</b> |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | ASTRI AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | EESTI    |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | ASTRI AS |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | EESTI    |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 218        | 2 763 131  | 14 633     | 2 966 727  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 8 330      | 717        | 0          | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 823 930 | 10 469     | 9 458 972  | 10 200     |

| 2016                                                                                                         | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad                                                                                            | 7 142 961    | 6 447 785                  | 0             | 0                           | 2-3%         | EUR         | 2018-2022   |

| 2015                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Mitmed ettevõtjad                                                                                                                | 1 395 121    | 450 911                    | 2 828         | 0                           | 2-3%         | EUR         | 2017-2022   |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2016    |        | 2015    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 537 858 | 951    | 219 693 | 0      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 49 565  | 0      | 0       | 0      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 122 579 | 51 480 | 103 490 | 42 480 |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused



|                 | 2016    | 2015    |
|-----------------|---------|---------|
| Arvestatud tasu | 131 796 | 124 596 |

Lõunakeskus OÜ on aruandeaastal ostnud seotud osapooltelt teenuseid (juhtimisteenused, kinnistute rent, IT tugiteenused) summas 710 002 eurot (2015. aastal summas 323 183 eurot).

Ettevõtte on müünud 2016. aastal seotud osapooltele teenuseid (üüri-, turundusteenused) summas 49 587 eurot (2015. aastal 40 698 eurot).

Kaup on müüdud aruandeaastal summas 2 844 eurot (2015. aastal 1 782 eurot).

## Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

28. aprillil 2017.a. avas Lõunakeskus kaubanduspargi 10. etapi, mis hõlmas endas peamaja vanima ca 15 000 m<sup>2</sup> suuruse osa täielikku ümberehitust ja ca 16 500 m<sup>2</sup> uue hooneosa ehitust. 10. etapi tulemusena lisandus keskusele 300 kohaline riiulparkla, 72 numbritoaga hotell, 6 saaliga Apollo kobarkino, mitmeid uusi söögikohti, meelelahutusvõimalusi ja kaupluseid, teiste seas H & M, New Yorker ja Sport Direct. Avatud 10. etapp kinnistab keskuse positsiooni piirkonna tõmbekeskusena.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2017

**Lõunakeskus OÜ (registrikood: 10667873) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAN LOTT          | Juhatuse liige     | 31.05.2017           |
| ANNE ALAND         | Juhatuse liige     | 31.05.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lõunakeskus OÜ osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud Lõunakeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit Osühing

Auditorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145

31.05.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

Lõunakeskus OÜ (registrikood: 10667873) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MART NÕMPER        | Vandeaudiitor      | 31.05.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 67 079 650        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -676 635          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>66 403 015</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 1 200 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 65 203 015        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>66 403 015</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 67 079 650        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -676 635          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>66 403 015</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 1 200 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 65 203 015        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>66 403 015</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                            | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                                  | 68201      | 7158858         | 93.47%      | Jah            |
| Reklaamiagentuurid                                                                    | 73111      | 356739          | 4.66%       | Ei             |
| Hoonehalduse abitegevused                                                             | 81101      | 57199           | 0.75%       | Ei             |
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused                                | 82991      | 56963           | 0.74%       | Ei             |
| Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent | 77399      | 24125           | 0.32%       | Ei             |
| Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine                                            | 46191      | 4833            | 0.06%       | Ei             |

## Sidevahendid

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Liik              | Sisu                |
| Telefon           | +372 7425122        |
| Faks              | +372 7425111        |
| E-posti aadress   | astri@astri.ee      |
| Veebilehe aadress | www.lounakeskus.com |