

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Solaris Keskus

registrikood: 10674030

tänava/talu nimi, Estonia pst 9

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6155107, +372 6155100

faks: +372 6155101

e-posti aadress: info@solaris.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Kapitalirent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 10 Aktsiakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Solaris Keskus AS opereerib Tallinna südalinnas asuvat kultuuri- ja meelelahutuskeskust "Solaris", põhitegevuseks on keskuse pinna väljarentimine. Keskus ühendab endas kinosaalid, kontserdisaali, konverentsikeskust, tantsustuudiot, toidukauplust, hulka erinevaid kauplusi ja büroopindu. Kogu väljaüüritava ala moodustab üle 35 200 ruutmeetri. Solaris Keskust külastas 2012.a. 8,9 miljonit inimest, aastane külastatavuse kasv oli 5%.

Solaris Keskuse 2013.a. põhieesmärgid on rentnike turundustegevuse aktiivne toetamine, keskuse üldalade jätkuv parendamine, pidev külastajate rahulolu monitooring ja nende soovidele vastava teenuse pakkumine.

2012.a. Solaris Keskus AS nõukogu ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Keskmine töötajate keskmine arv oli 9, palgakulud moodustasid 209 543 eurot, sotsiaalmakse tasuti summas 80 641 eurot..

Peamised finantssuhtarvud:	2012	2011
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,11	2,18
ROA	-0,18	-2,02
ROE	-2,7	-30,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA, % = (puhaskasum / varad) x 100

ROE, % = (puhaskasum / omakapital) x 100

Anneli Palvadre

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 071 401	1 822 199	
Nõuded ja ettemaksed	1 264 919	1 268 229	2,6
Kokku käibevara	3 336 320	3 090 428	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 022 891	2 400 890	2,6
Kinnisvarainvesteeringud	79 400 000	77 200 000	4
Materiaalne põhivara	1 817 273	2 730 272	5
Kokku põhivara	83 240 164	82 331 162	
Kokku varad	86 576 484	85 421 590	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	942	7
Võlad ja ettemaksed	1 583 844	1 418 851	3,8
Kokku lühiajalised kohustused	1 583 844	1 419 793	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	79 392 410	78 247 629	7
Kokku pikaajalised kohustused	79 392 410	78 247 629	
Kokku kohustused	80 976 254	79 667 422	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	51 129	51 129	10
Ülekurs	639 116	639 116	
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 058 810	6 783 145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-153 938	-1 724 335	
Kokku omakapital	5 600 230	5 754 168	
Kokku kohustused ja omakapital	86 576 484	85 421 590	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	7 661 516	6 979 115	11
Muud äritulud	2 209 224	366 713	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 251 333	-2 125 584	13
Mitmesugused tegevuskulud	-974 265	-730 964	14
Tööjõukulud	-290 184	-397 229	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-903 803	-913 619	5
Muud ärikulud	-5 347	-177 803	
Ärikasum (kahjum)	5 445 808	3 000 629	
Finantstulud ja -kulud	-5 599 746	-4 724 964	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-153 938	-1 724 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-153 938	-1 724 335	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 445 808	3 000 629	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	903 803	913 619	5
Muud korrigeerimised	-2 200 000	100 000	4,12
Kokku korrigeerimised	-1 296 197	1 013 619	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 812	-483 594	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	88 965	-1 883 512	
Kokku rahavood äritegevusest	4 266 388	1 647 142	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	58 845	84 830	5
Antud laenude tagasimaksed	379 877	513 824	
Laekunud intressid	175 038	235 518	6,16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	613 760	834 172	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 143 839	1 145 669	
Makstud intressid	-5 774 958	-4 960 409	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 631 119	-3 814 740	
Kokku rahavood	249 029	-1 333 426	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 822 199	3 155 699	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	249 029	-1 333 426	
Valuutakursside muutuste mõju	173	-74	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 071 401	1 822 199	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	51 129	639 116	5 113	6 783 145	7 478 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 724 335	-1 724 335
31.12.2011	51 129	639 116	5 113	5 058 810	5 754 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-153 938	-153 938
31.12.2012	51 129	639 116	5 113	4 904 872	5 600 230

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Solaris Keskus AS (edaspidi ka "Ettevõtte") 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Solaris Keskus AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või finantskohustusega otseselt seotud tehingukulusid.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist. Arvestus õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode ja panga üleöödeposiitide saldosis bilansipäeva seisuga.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Rahavoogude aruandes on kajastatud aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeerimis ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga fikseeritud euro vahetuskurs.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse vastavalt bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga fikseeritud euro vahetuskursile. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse eurodes vastavalt tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga fikseeritud euro vahetuskursile. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeriti antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastati laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test. Määramata kasuliku elueaga immateriaalse vara ja bilansipäevaks lõpetamata immateriaalse vara osas viiakse vara väärtuse test läbi igal bilansipäeval sõltumata sellest, kas nende osas esineb väärtuse võimaliku languse märke.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate materiaalse ja immateriaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

Müügiotool põhivara

Müügiotool põhivara ehk materiaalne või immateriaalne põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse järgneva majandusaasta jooksul, kajastatakse käibevarana selle bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus müügiikulused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Müügiotool põhivara ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontori inventar	3
Muu materiaalne põhivara	5

Kontoriinventari (arvutid) arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Muu materiaalse põhivara (tehnik, seadmed, mööbel) arvelevõtmise alampiir on 1920 eurot.

Rendid

Ettevõtte põhitegevuseks on üüripindade (kaubanduspindade, teeninduspindade, kontoripindade ja meelelahutuspindade) rent. Renditulu on kajastatud kasumiaruande kirjel "Müügitulu" ning sellega seotud kulud kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha.

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali,

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle äriotsustele, sealhulgas ematettevõtjad, tüarettevõtjad ja sidusettevõtjad, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju. Seotud osapoolteks loetakse:

- Solaris Keskus AS ematettevõtja ja selle omanikud ning teised olulist mõju omavad omanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude saldeerimine (kajastamine netosummas)

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised, näiteks teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühing makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, kasumiaruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kohustuslik reservkapital

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest.

Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	772 142	772 142	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	772 142	772 142	0	0	
Muud nõuded	2 434 865	411 974	2 022 891	0	
Laenunõuded	2 434 865	411 974	2 022 891	0	6
Ettemaksed	80 803	80 803	0	0	
Muud makstud ettemaksed	80 803	80 803	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 287 810	1 264 919	2 022 891	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	832 519	832 519	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	832 519	832 519	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 563	15 563	0	0	3
Muud nõuded	2 814 741	413 851	2 258 611	142 279	
Laenunõuded	2 814 741	413 851	2 258 611	142 279	6
Ettemaksed	6 296	6 296	0	0	
Muud makstud ettemaksed	6 296	6 296	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 669 119	1 268 229	2 258 611	142 279	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	46 148	15 563	61 129
Üksikisiku tulumaks	4 276	0	5 251
Erisoodustuse tulumaks	214	0	231
Sotsiaalmaks	13 657	0	20 865
Kohustuslik kogumispension	390	0	437
Töötuskindlustusmaksed	1 145	0	1 286
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	65 830	15 563	89 199

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	77 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-100 000
31.12.2011	77 200 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 200 000
31.12.2012	79 400 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 862 445	4 431 810
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	726 205	730 964

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit ja seda teostatakse igal aruandeaastal. Juhtkond on tuginenud rahvusvahelise sõltumatu eksperdi (Forum Fastighets Ekonomi AB) arvamusele, kes on oma hinnangu koostamisel aluseks võtnud investeeringu tulevaste perioodide rahavood (üüritulud), visuaalse ülevaate, külastatavuse arvu, tulevaste perioodide ürituste mahu jne. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud" (lisa 12) või "Muud ärikulud".

Kinnisvara investeeringult teenitud renditulu veel lisas nr.11.

Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud koosnevad valve-,koristus-, logistika- ja hoolduskuludest.

Tulevaste perioodide renditulu.

Seisuga 31.12.2012.a. on järmiste perioodide renditulu mittekatkestavatest lepingutest alljärgnev:

12 kuu jooksul	4 267 177 EUR
1–5.a. jooksul	14 645 193 EUR
Üle 5 aasta	15 813 235 EUR

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	4 703 945	4 703 945
Akumuleeritud kulum	-975 224	-975 224
Jääkmaksumus	3 728 721	3 728 721
Ostud ja parendused	92 910	92 910
Amortisatsioonikulu	-913 619	-913 619
Muud muutused	-177 740	-177 740
31.12.2011		
Soetusmaksumus	4 565 860	4 565 860
Akumuleeritud kulum	-1 835 588	-1 835 588
Jääkmaksumus	2 730 272	2 730 272
Ostud ja parendused	33 868	33 868
Amortisatsioonikulu	-903 803	-903 803
Müügid	-396	-396
Muud muutused	-42 668	-42 668
31.12.2012		
Soetusmaksumus	4 535 524	4 535 524
Akumuleeritud kulum	-2 718 251	-2 718 251
Jääkmaksumus	1 817 273	1 817 273

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	208	0
Kokku	208	0

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Rentnikud	2 434 865	411 974	2 022 891	0	8%	EUR	
Kapitalirendinõuded kokku	2 434 865	411 974	2 022 891	0			2

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Rentnikud	2 814 741	413 851	2 258 611	142 279	8%	EUR	
Kapitalirendinõuded kokku	2 814 741	413 851	2 258 611	142 279			2

Aruandeaasta intressitulu 175 038 EUR (vt. lisa nr.16)

Tulevaste perioodide intressitulu 358 931 EUR

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Aareal Bank	59 999 082	0	0	59 999 082	1,35%+euribor	EUR	
Solaris Property Partners OÜ	19 393 328	0	0	19 393 328	8%	EUR	17
Pikaajalised laenud kokku	79 392 410	0	0	79 392 410			
Laenukohustused kokku	79 392 410	0	0	79 392 410			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	942	942					
Lühiajalised laenud kokku	942	942					
Pikaajalised laenud							
Aareal Bank	59 999 082	0	0	59 999 082	1,35%+euribor	EUR	
Solaris Property Partners OÜ	18 248 547	0	0	18 248 547	8%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	78 247 629	0	0	78 247 629			
Laenukohustused kokku	78 248 571	942	0	78 247 629			

Solaris Keskuse ehitise valmimiseks kasutatud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 88 400 035 EUR Aareal Bank AG kasuks. Antud kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2012.a. on 79 400 000 eurot. (Vt. lisa nr.4)

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	320 542	320 542	0	0	
Võlad töövõtjatele	17 189	17 189	0	0	
Maksuvõlad	65 830	65 830	0	0	3
Muud võlad	876 605	876 605	0	0	
Intressivõlad	858 674	858 674	0	0	
Muud viitvõlad	17 931	17 931	0	0	
Saadud ettemaksed	303 678	303 678	0	0	
Muud saadud ettemaksed	303 678	303 678	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 583 844	1 583 844	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	237 569	237 569	0	0	
Võlad töövõtjatele	35 168	35 168	0	0	
Maksuvõlad	89 199	89 199	0	0	3
Muud võlad	796 720	796 720	0	0	
Intressivõlad	779 585	779 585	0	0	
Muud viitvõlad	17 135	17 135	0	0	
Saadud ettemaksed	260 195	260 195	0	0	
Muud saadud ettemaksed	260 195	260 195	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 418 851	1 418 851	0	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Potentsiaalne tulumaks	1 030 023	1 062 350
Kokku tingimuslikud kohustused	1 030 023	1 062 350

Vastavalt Eesti vabariigis kehtivale tulumaksuseadusele ei maksustata ettevõtte puhaskasumit, vaid ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende (21/79 dividendidena väljamakstud summalt).

Perioodi lõpul võimalik väljamakstav dividend oleks 3 874 849 eurot.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	51 129	51 129
Aktsiate arv (tk)	20	20
Aktsiate nimiväärtus	1 278	1 278

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 661 516	6 979 115
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 661 516	6 979 115
Kokku müügitulu	7 661 516	6 979 115
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	4 862 445	4 431 810
Marketingi tulu	375 303	338 724
Kaubad, materjalid, teenused	2 423 768	2 208 581
Kokku müügitulu	7 661 516	6 979 115

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 200 000	-100 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	9 224	466 713	
Kokku muud äritulud	2 209 224	366 713	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Energia	1 074 814	875 137
Elektrienergia	728 944	630 566
Soojusenergia	331 181	232 839
Kütus	14 689	11 732
Alltöövõtutööd	921 975	997 854
Ehitise parendused	254 544	252 593
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 251 333	2 125 584

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	84 759	72 168
Marketingikulud	343 178	340 303
Muud	546 328	318 493
Kokku mitmesugused tegevuskulud	974 265	730 964

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	209 543	294 144
Sotsiaalmaksud	77 644	99 924
Pensionikulu	2 997	3 161
Kokku tööjõukulud	290 184	397 229
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	10

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	175 038	235 518
Intressitulu kapitalirendilt	175 038	235 518
Intressikulud	-5 774 957	-4 960 408
Intressikulu laenudelt	-4 944 957	-4 960 408
Muud intressikulud	-830 000	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	173	-74
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 599 746	-4 724 964

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Solaris Property Partners OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 200	19 393 328	4 200	18 248 547
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	177 184	360	344 877	262
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 160	13 693	47 070	8 538

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	1 144 781
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 699	1 110 357	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	275 891	398 985	0
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	1 144 781
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	46 406	1 275 965	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 053	366 679	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	0	102 452

Nõuete saldod 31.12.2012.a.

Kõik seotud osapoolte nõuete saldod on nõuded müüdüd teenuste eest.

Kohustuste saldod 31.12.2012.a.

Emaettevõtja saldo 19 393 328 eurot on pikajaline laenuvõlg (Vt.lisa 7), mis koosneb põhivõlast 14 309 755 eurot ja intressist 5 083 573 eurot.

Muud kohustuste saldod on ettevõtte kohustused ostetud teenuste eest.

Ostud 2012.aastal

Emaettevõtte arvestatud laenuintress 2012.aasta eest summas 1 144 781 eurot.
Teistelt seotud osapooltelt on ostetud teenuseid.

Müügid 2012.aastal

Solaris Keskus AS on müünud seotud osapooltele renditeenuseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2013

AS Solaris Keskus (registrikood: 10674030) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI PALVADRE	Juhatuse liige	04.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Solaris Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Solaris Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Solaris Keskus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

Indrek Alliksaar

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

05.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Solaris Keskus (registrikood: 10674030) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	05.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 058 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-153 938
Kokku	4 904 872
Jaotamine	
Kasumit ei jaotata	4 904 872
Kokku	4 904 872

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7661516	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6155100
Telefon	+372 6155107
Faks	+372 6155101
E-posti aadress	info@solaris.ee