

289032

AS Solaris Keskus
UUS SAKALA

13.06.2008

Imbi Hunt

AS Solaris Keskus
AS UUS SAKALA

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2007 lõppenud
majandusaasta kohta*

**MAJANDUSAASTA ARUANNE
2007**

UUS SAKALA AS

Majandusaasta algus ja lõpp:	01.01.2007 – 31.12.2007
Registrikood:	10674030
Aadress:	Roheline aas 22-13, Tallinn, 10150
Telefon:	+372 5645 0793
Webi aadress:	www.sakala.ee
E-posti aadress:	peeterusa@bdg.ee
Põhitegevusala:	Kultuuri- ja vabaajakeskuse rajamine EMTAK 9004
Audiirorkontroll:	AS Deloitte Audit Eesti

Lisatud dokumendid:

Sõltumatu audiitori järeldusotsus

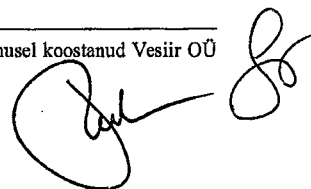
Majandusaasta 01.01.2007 – 31.12.2007 kasumi jaotamise ettepanek

Ainuaktsionäri andmed



Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon.....	6
Bilanss.....	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted.....	12
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamisalused	12
Lisa 3. Arvestuspõhimõtete muudatusest tingitud eelmise majandusaasta võrdlus- andmete muutus	15
Lisa 4. Arvestuspõhimõtete muudatusest tingitud eelmiste perioodide jaotamata kasumi muutus	15
Lisa 5. Materiaalne põhivara	16
Lisa 6. Pikaajalised nõuded ja kohustused	17
Lisa 7. Maksukohustused ja -nõuded	17
Lisa 8. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa	17
Lisa 9. Omakapital	18
Lisa 10. Garantiid ja potentsiaalsed kohustused	18
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	18
Majandusaasta aruande allkirjad.....	20



Tegevusaruanne

Uus Sakala AS-i peamiseks tegevusalaks on Rävåla pst. 12 asuva endise Sakala Keskuse arendamine kaasaegseks kultuuri- ja vabaajakeskuseks. Nimetatud tegevust reguleerib Sakala Keskus AS-iga 2003. aastal sõlmitud hoonestusõiguse leping.

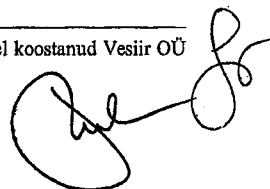
2007. aasta peamiseks eesmärgiks oli seoses uue keskuse projektiga viia edukalt lõpule vana hoone lammutustööd ning muud uue hoone rajamise ettevalmistamiseks vajalikud tööd, s.h. projekteerimistööd, alustada ehitustöödega (eelkõige ehitussüvendi ja sulundseina osas) ning kindlustada ehitustööde finantseerimine usaldusväärsete investorite kaasamise kaudu. Nimetatud eesmärgid on edukalt täidetud.

Kuigi Sakala Keskuse vana hoone osalise lammutamise luba vaidlustati Tallinna Halduskohtus, jättis kohus vastavasisulisel kaebusel läbi vaatamata ega tuvastanud lammutamisloa õigusvastasust. Samuti tühistas Tallinna Halduskohtus lammutamisloa õiguspärasuse üle toimunud Harju Maavanema järelevamenetluse eest Harju Maavanemale määratud noomitus ega tuvastanud nimetatud järelevamenetluses puudusi. Tallinna linn väljastas 14. juunil 2007 ehitusloa Sakala Keskuse uue hoone rajamiseks ning uue keskuse ehitustööd algasid suve lõpul.

2007. aastal toimus oluline muudatus Uus Sakala AS aktsionäride osas - senistel aktsionäridel õnnestus kaasata seltsi aktsionäride ringi Skandinaavias ulatuslikku kinnisvarainvesteeringute ning kinnisvaraobjektide opereerimise alast kogemust omav Sveafastigheter Fund II AB, kelle näol on tegemist usaldusväärse ning ulatuslikku investeerimisportfelli omava Rootsi kinnisvarafondiga. Uus aktsionär sisenes Sakala Keskuse projekti oma tütarühingu kaudu. Lisaks müüsid senised aktsionärid oma osaluse 2007. aastal asutatud valdusettevõttele Sakala Property Partners OÜ, kellest sai Uus Sakala AS-i 100% osalusega emaettevõtja. Peale nimetatud müügitehingut on Uus Sakala AS-i aktsionär täiendavalt investeerinud omakapitali 10 400 000 krooni, mille tulemusena on omakapital viidud vastavusse seaduses toodud nõuetega.

2007. aastal on Uus Sakala AS sõlminud Sakala Keskuse uue hoone ehitustööde finantseerimiseks laenulepingu Aareal Bank AG-ga, usaldusväärse ning eelkõige kinnisvarainvesteeringute valdkonnas tuntud Saksamaa krediidasutusega, kes on spetsialiseerunud kinnisvaraprojektide rahastamisele peamiselt Euroopa regioonis. Uus Sakala AS-i aktsionäri poolt seltsi omakapitali tehtud sisse makse ning Aareal Bank AG-ga sõlmitud laenulepingu kaudu on tagatud Sakala Keskuse uue hoone ehitustööde finantseerimine kuni keskuse valmimiseni 2009. aastal, uue hoone eeldatav ehituskulu moodustab 745 milj. krooni. Hinnale lisanduvad täiendavad kulutused, mis on vajalikud projekti elluviimiseks.

Uus Sakala AS on alustanud tegevust Sakala Keskuse pindadele üürnike ning operaatorite leidmiseks. Esiolgsed kokkulepped, eellepingud ja kontaktid potentsiaalsete üürnikega ning täpsustatud finantsplaan näitavad, et keskuse kontseptsioon kultuuri, vaba aja ja toetavate kommertsipindade jagamisest proportsioonis 55% / 45% õigustab ennast ning on tulevaste partnerite ja avalikkuse poolt hästi vastu võetud. Seejuures on käesolevaks hetkeks sõlmitud



mitmeid olulisi kokkulepped, mis kinnistavad tulevase keskuse kultuurifunktsiooni s.h. näiteks lepingud Cinamoni kinokeskuse, Tallinna Tantsuakadeemia, Vana Baskini Teatri ja Pimedate Ööde Filmifestivaliga.

Nõukogu ja juhatuse liikmed tasu 2007. aastal tasu ei saanud.
Ühingu oli keskmiselt 1 töötaja, kelle töötasu kokku moodustas 311 454 krooni.

Peamised suhtarvud:

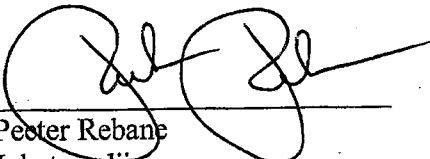
	2007	2006
Müügitulu, kr	72 253	446 544
Puhaskasum, kr	390 431	-523 282
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,91	0,02
ROA, %	0,21%	-2,02%
ROE, %	4,06%	44,19%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud metoodika:

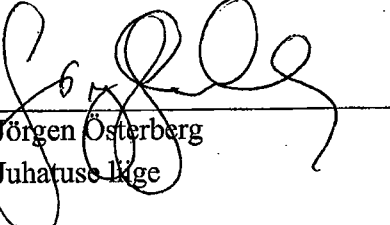
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA, % = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE, % = puhaskasum / omakapital kokku * 100


Peeter Rebane
Juhatuse liige

06. veebruar 2008. a.


Jõrgen Österberg
Juhatuse liige

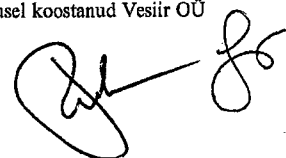
06. veebruar 2008. a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2007 – 31.12.2007

juhatuse liige

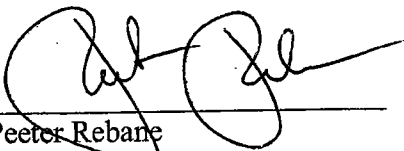
Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'V' followed by a series of loops and a final flourish.

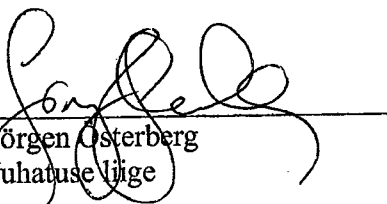
Juhatuse deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.


Peeter Rebane
Juhatuse liige

06. veebruar 2008. a.


Jõrgen Osterberg
Juhatuse liige

06. veebruar 2008. a.

	31.12.2007	31.12.2006	lisa nr
Bilanss kroonides			
Aktiva (varad)			
Käibevara			
Raha	27 357 766	123 291	
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	0	97 197	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 950 421	391 322	7
Muud lühiajalised nõuded	64 609	3 390	
Ettemaksed teenuste eest	14 161	0	
Kokku	7 029 191	491 909	
Käibevara kokku	34 386 957	615 200	
Põhivara			
Materiaalne põhivara			
Muu materiaalne põhivara	0	2 881	
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	147 361 076	25 341 705	
Kokku	147 361 076	25 344 586	
Põhivara kokku	147 361 076	25 344 586	
Aktiva (varad) kokku	181 748 033	25 959 786	
Passiva (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	0	24 711 129	
Kokku	0	24 711 129	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	11 066 348	1 936 964	
Võlad töövõtjatele	41 326	20 401	
Maksuvõlad	26 636	112 861	7
Muud võlad	669 769	362 600	
Kokku	11 804 079	2 432 826	
Lühiajalised kohustused kokku	11 804 079	27 143 955	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	80 164 926	0	
Kokku	80 164 926	0	
Muud pikaajalised võlad	80 172 766	0	6;11
Pikaajalised kohustused kokku	160 337 692	0	
Kohustused kokku	172 141 771	27 143 955	
Omakapital			9
Aktsiakapital nimiväärtuses	800 000	400 000	
Ülekurss	10 000 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 584 169	-1 060 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	390 431	-523 282	
Omakapital kokku	9 606 262	-1 184 169	
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	181 748 033	25 959 786	

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Kasumiaruanne (skeem 1) kroonides	2007	2006	lisa nr
Müügitulu	72 253	446 544	8
Muud äritulud	5 976	118 386	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 413	12 094	
Muud tegevuskulud	3 522	874 460	
Tööjõukulud	0	122 361	
palgakulu	0	91 764	
sotsiaalmaksud	0	30 597	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 881	18 008	5
Muud ärikulud	722	61 364	
Ärikasum (-kahjum)	68 691	-523 357	
Finantstulud ja -kulud			
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	3 135	0	
muud finantstulud ja -kulud	318 605	75	
Kokku finantstulud ja -kulud	321 740	75	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	390 431	-523 282	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	390 431	-523 282	

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Rahavoogude aruanne (otsemeetod) kroonides	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Laekumine kaupade müügist ja teenuste osutamisest	169 012	664 368
Maksmine tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-15 100	-681 810
Maksmine töötajatele ja töötajate eest	-15 000	-98 092
Maksude (va tulumaks) maksmine	11 002 481	-28 308
Makstud intressid	-1 688 403	-1 301 589
Nõuetest ja kohustustest äritegevuses	-57 581	179 901
Kokku rahavood äritegevusest	9 395 409	-1 265 530
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-120 875 737	-2 880 997
Saadud intressid	318 605	75
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-120 557 132	-2 880 922
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	168 102 979	5 315 842
Laenude tagasimaksed	-40 106 781	-1 046 107
Aktsiate emiteerimine	10 400 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	138 396 198	4 269 735
Rahavood kokku	27 234 475	123 283
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	123 291	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 234 475	123 283
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 357 766	123 291

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

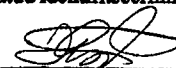
Omakapitali muutuste aruanne kroonides

	Aktsiakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku	lisa nr
Saldo 31.12.2005	400 000	0	-5 285 558	-4 885 558	
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	4 224 671	4 224 671	
Korrigeeritud saldo	400 000	0	-1 060 887	-660 887	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-523 282	-523 282	
Saldo 31.12.2006	400 000	0	-1 584 169	-1 184 169	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	390 431	390 431	
Emiteeritud aktsiakapital	400 000	10 000 000	0	10 400 000	
Saldo 31.12.2007	800 000	10 000 000	-1 193 738	9 606 262	9

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted

(RS Lisa 3 lg 1)

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti head raamatupidamistava. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, summad on ümardatud täiskroonini.

Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamisalused

(RS Lisa 3 lg 2)

Informatsiooni esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Majandusaastal muudeti materiaalse põhivara arvestuspõhimõtteid.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust) vastavalt juhendile RTJ 5. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvara ehitusperioodi jooksul kapitaliseeritakse hoonestusõiguse aastasu ehituse maksumusse, peale objekti lõpetamist kajastatakse hoonestustasu aastamaks kuludes.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Soetamisega otseselt seotuks loetakse kõik kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse, sealhulgas

- varaobjekti projekteerimis- ja muud sarnased tasud;
- vara valmistamisega seoses töötajatele makstud palk ja palgamaksud;
- vara valmistamisega seoses kasutatud materjalid ja töövahendid (k.a. valmistamisel kasutatud põhivara amortisatsioon);
- vara asukoha ettevalmistamise ja installeerimisega seotud kulutused;
- vara soetamisega otseselt seotud teenustasud (näiteks notaritasud, riigilõivud);
- Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna.

Raha ja raha ekvivalendid (rahavoogude aruanne)

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on kajastatud ühingu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil, mille puhul esitatakse brutosummadena kõik põhilised laekumiste ja väljamaksete kategooriad.

Äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- a) kaupade või teenuste müügist laekunud raha, sh käibemaks;
- b) kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha, sh käibemaks;
- c) makstud palgad;
- d) makstud maksud (välja arvatud ettevõtte tulumaks);
- e) makstud või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- f) makstud intressid.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimakse 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 osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustused

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

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

Võetud laenud

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.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, seejuures on ostjatele saadaolevate nõuete allahindlus bilansis kajastatud eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuete kajastamisel on korrigeeritud ebatõenäoliste nõuete summat ja vähendatud aruandeperioodi vastavat kulu.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 krooni ja kasuliku tööega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtuse kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

a) muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 33%.

Omatarbeks ehitatud hoonete finantseerimiseks võetud pikaajalise laenu intressid, mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmisehituse vastuvõtmiseni, on lülitatud ehitiste maksumusse.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Materiaalne põhivara

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Veeäär OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Soetusmaksumuse meetodil kajastatava materiaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus.

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 investeeringute 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, välja arvatud firmaväärtus, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahetpealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (kuni 31.12.2007 22/78, alates 01.01.2008 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Dividendide väljamaksmisega kaasnev suurim võimalik tulumaksukohustuse summa on esitatud lisades.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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 eraldisevõetuna olulised, näiteks teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühingu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- Uus Sakala AS emäettevõtja ja selle omanikud ning teised olulist mõju omavad omanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõttjad.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes 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.

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 3. Arvestuspõhimõtete muudatusest tingitud eelmise majandusaasta võrdlusandmete muutus
(RPS § 21)

Bilanss kroonides	31.12.2006		31.12.2006
Rea nimetus	korrigeerimata	korrigeerimised	korrigeeritult
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 000 000	-3 000 000	0
Lõpetamata ehitised	14 313 770	11 027 935	25 341 705
Immateriaalne põhivara- arenguväljaminekud	30 256	-30 256	0
Põhivara kokku	17 346 907	7 997 679	25 344 586
Aktiva (varad) kokku	17 962 107	7 997 679	25 959 786
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	-5 285 558	4 224 671	-1 060 887
Aruandeaasta puhaskahjum	-4 296 290	3 773 008	-523 282
Omakapital kokku	-9 181 848	7 997 679	-1 184 169
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	17 962 107	7 997 679	25 959 786

Kasumiaruanne kroonides	2006		2006
Rea nimetus	korrigeerimata	korrigeerimised	korrigeeritult
Muud tegevuskulud	3 160 686	-2 286 226	874 460
Muud ärikulud	234 331	-172 967	61 364
Intressikulud	-1 313 815	1 313 815	0
Kahjum enne maksustamist	-4 296 290	3 773 008	-523 282
Aruandeaasta puhaskahjum	-4 296 290	3 773 008	-523 282

Lisa 4. Arvestuspõhimõtete muudatusest tingitud eelmiste perioodide jaotamata kasumi muutus
(RPS § 21)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum kroonides	
enne korrigeerimisi	-9 581 848
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	4 224 671
Aruandeaasta puhaskahjum	3 773 008
korrigeerimised kokku	7 997 679
pärast korrigeerimisi	-1 584 169

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 5. Materiaalne põhivara
(RPS § 21)

	Muu põhivara kroonides	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed kroonides	Kokku kroonides
Soetusmaksumus			
31.12.2006	24 006	14 313 770	14 337 776
Korrigeerimine	0	11 027 935	11 027 935
Korrigeeritud 31.12.2006	24 006	25 341 705	25 365 711
Soetamine	0	122 019 371	122 019 371
31.12.2007	24 006	147 361 076	147 385 082
Akumuleeritud kulum			
31.12.2006	21 125	0	21 125
Arvestatud kulum	2 881	0	2 881
31.12.2007	24 006	0	24 006
Jääkmaksumus			
31.12.2006	2 881	25 341 705	25 344 586
31.12.2007	0	147 361 076	147 361 076
Amortisatsioonimeetod	lineaarne	lineaarne	
Amortisatsioonimäär	33%	0%	

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesilir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 6. Pikaajalised nõuded ja kohustused
(RPS § 21)

Pikaajalised kohustused kroonides					
Sels 31.12.2007	Tähtaeg	Jääk	sh pikaajaline	Intressimäär	Alusvaluuta
Aareal Bank AB	*	68 195 314	68 195 314	6kuu EURIBOR +1,35***	EUR
Aareal Bank AB	*	11 969 612	11 969 612	6kuu EURIBOR +1,1***	EUR
Sakala Property Parners OÜ	**	48 744 215	48 744 215	8,00%	EUR
s.h.laenuintressid		1 744 223			
Sakala Property Parners OÜ	**	31 428 551	31 428 551	8,00%	EUR
s.h.laenuintressid		928 555			
Kokku		160 337 692	160 337 692		

Seisuga 31.12.2006 pikaajalised kohustused puudusid.

* - laenu tagastamine algab hoone valmimisele järgneva intressimakse perioodist ning toimub võrdsete kvartaalsete maksetena kuni laenu täieliku kustutamiseni

** - tähtajatu laen, vastavalt poolte kokkuleppele ei toimu tagasimakseid enne 01.01.2010.a.

*** - laenuit arvestatud intress lisandub laenu põhiosa summale

Lisa 7. Maksukohustused ja -nõuded
(RPS § 21)

Maksuliik	31.12.2007 kroonides	31.12.2006 kroonides
Ettevõtte tulumaks	-18 841	62 836
Kinnipeetud tulumaks	8 181	3 234
Sotsiaalmaks	17 288	6 538
Käibemaks	-6 931 580	-391 322
Maamaks	0	39 710
Töötuskindlustusmakse	363	169
Kogumispensioni makse	804	374
Kokku maksukohustused	26 636	112 861
Kokku maksunõuded	6 950 421	391 322

Lisa 8. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa
(RPS § 21)

Tegevusala	Piirkond	Käive 2007, kr	Osa käibest, %	Käive 2006, kr	Osa käibest, %
Ruumide rent	Eesti	67 022	92,8	292 603	65,5
EMTAK 68201					
Muud teenused	Eesti	5 231	7,2	153 941	34,5
Kokku		72 253	100,0	446 544	100,0

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 9. Omakapital

(RPS § 21)

Aktsiate:	31.12.2007	31.12.2006
arv, tk	40 000	40 000
1 aktsia väärtus, kr	20	10
lihtaktsiate nominaalväärtus, kr	800 000	400 000

Lisa 10. Garantiid ja potentsiaalsed kohustused

(RPS § 21)

Seisuga 31. detsember 2007 on Uus Sakala AS saanud Aareal Bank AG-lt laenu ja lisaks laenule tagab Aareal Bank AG ka Uus Sakala tegevusest tulenevaid kohustusi 43 792 000 krooni ulatuses. Garantii kohustistasu on Uus Sakala jaoks nimetatud summalt arvestatud 1,35% aastas.

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

(RPS § 21)

Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Saldod kroonides	
		31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused			
Aktsionär	BDG Holdings OÜ	0	850 008
s.h.laenukohustus		0	756 000
s.h.laenuintressi kohustus		0	94 008
Aktsionär	Koha Capital OÜ	0	1 150 634
s.h.laenukohustus		0	954 200
s.h.laenuintressi kohustus		0	137 434
s.h.muud kohustused		0	59 000
Kokku		0	2 000 642
Pikaajalised kohustused			
		31.12.2007	31.12.2006
Aktsionär	Sakala Property Partners OÜ	80 172 766	0
s.h.laenukohustus		77 499 988	0
s.h.laenuintressi kohustus		2 672 778	0

juhatuse liige

Aruande on Uus Sakala AS tellimisel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Tehingute maht kroonides	
		2007	2006
Laenu saamine			
Aktsionär	BDG Holdings OÜ	2 100 000	1 650 000
Aktsionär	Koha Capital OÜ	2 100 000	648 000
Aktsionär	Sakala Property Partners OÜ	77 499 988	0
Kokku		81 699 988	2 298 000
Saadud laenu tagastamine		2007	2006
Aktsionär	BDG Holdings OÜ	2 856 000	1 000 000
Aktsionär	Koha Capital OÜ	3 054 200	0
Kokku		5 910 200	1 000 000
Laenuintressi arvestamine		2007	2006
Aktsionär	BDG Holdings OÜ	149 827	93 070
Aktsionär	Koha Capital OÜ	172 767	39 257
Aktsionär	Sakala Property Partners OÜ	2 672 778	0
Kokku		2 995 372	132 327
Laenuintresside maksmine		2007	2006
Aktsionär	BDG Holdings OÜ	243 835	51 556
Aktsionär	Koha Capital OÜ	310 201	0
Kokku		554 036	51 556
Muude nõuete tasumine		2007	2006
Aktsionär	Koha Capital OÜ	59 000	0

juhatuse liige

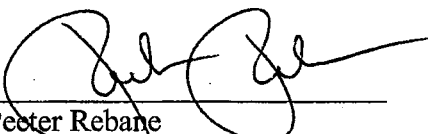
Aruande on Uus Sakala AS tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

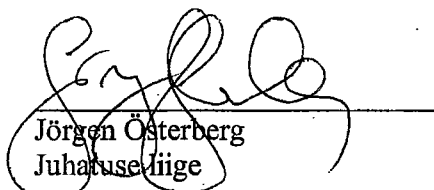
AS Deloitte Audit Eesti

Majandusaasta aruande allkirjad

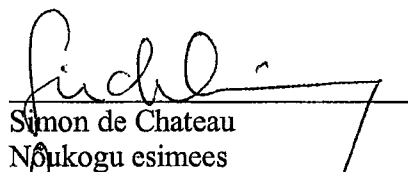
Uus Sakala AS majandusaasta 01.01.2007 – 31.12.2007 aruande kinnitas ühingu üldkoosolek
30. 04. 2008. a.


Peeter Rebane
Juhatuse liige

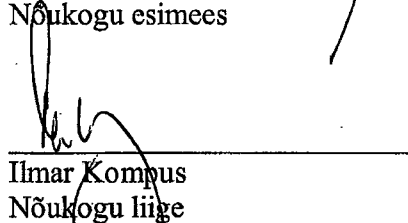
10. April 2008. a.


Jörgen Österberg
Juhatuse liige

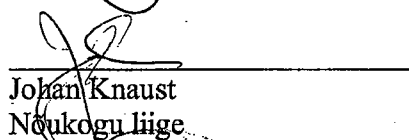
2. April 2008. a.


Simon de Chateau
Nõukogu esimees

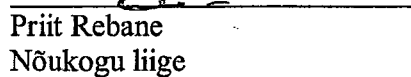
10. April 2008. a.


Ilmar Kompus
Nõukogu liige

10. April 2008. a.


Johan Knaust
Nõukogu liige

30. April 2008. a.


Priit Rebane
Nõukogu liige

10. aprill 2008. a.

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Uus Sakala AS-i aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 19 esitatud Uus Sakala AS-i raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Juhatuse kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhatuse kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

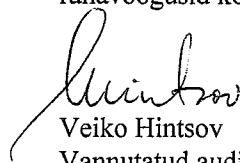
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Uus Sakala AS-i finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
12. veebruar 2008


AS Deloitte Audit Eesti