

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



ÜLEMISTE

Sisukord

<i>Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed</i>	3
<i>Tegevusaruanne</i>	4
<i>Raamatupidamise aastaaruanne</i>	5
<i>Koondkasumiaruanne</i>	5
<i>Finantsseisundi aruanne</i>	6
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	7
<i>Rahavoogude aruanne</i>	8
Lisa 1. Üldine informatsioon	9
Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest	9
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine	16
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	19
Lisa 5. Finantsinstrumendid.....	20
Lisa 6. Renditulu	21
Lisa 7. Tööjõukulud	21
Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud.....	22
Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud.....	22
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	22
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	23
Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid	24
Lisa 13. Osakapital	24
Lisa 14. Laenukohustused	25
Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad	26
Lisa 16. Maksuvõlad	27
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....	27
<i>Kasumi jaotamise otsus</i>	28
<i>Juhatuse Liikmete allkirjad 2016. a majandusaasta aastaaruandele</i>	29
<i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i>	30

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 603 49 16
Faks:	+372 603 49 13
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	Ernst& Young Baltic AS
Majandusaasta algus ja lõpp:	1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016

31. detsember 2016 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõte”), mis kuulub 100% Norras asuvalle AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

TEGEVUSARUANNE

Põhitegevus ja areng

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

Ülemiste keskus on kindlustanud end turuliidrina ja Tallinna ning Harjumaa elanike seas tuntuima kaubanduskeskuseks peale 28,500 m² juurdeehituse valmimist 2014. aasta oktoobris ning 2015 aastal kahe täiendavat korruse juurde ehitamist parkimismajale.

Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0,8% (31.12.2015: 0%) kogu pinnast.

Ettevõtte puhaskasumiks 2016. aastal oli 16,1 miljonit eurot (2015. aastal 11,5 miljonit eurot).

Finantseerimine

23. juulil 2013.a. sõlmis ettevõtte laenulepingu SEB-ga summas 84,5 miljonit eurot ning lepingut täiendati 11. augustil 2015.a. Laenu kasutati: a) refinantseerimaks HSH Nordbank AG-lt võetud laenu summas 57 miljonit eurot, b) 27 miljonit eurot kasutati keskuse laiendustöödeks ja c) 2,5 miljonit eurot kasutati lühiajaliseks käibekapitalilaenuks. Laenu tagatiseks on hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule, kommertsant ettevõtte vallasvarale ja ettevõtte osakutele seatud pant.

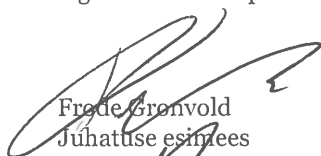
Finantssuhtarvud

Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = 12,550 tuh EUR / 57,980 m² (kaalutud keskmine kaubanduspind aruandeperioodil) / 12 kuud = 18 EUR (2015. a 17 EUR).

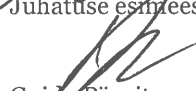
Omakapital / võõrkapital = 107,396 tuh EUR / 81,559 tuh EUR = 108% (31.12.2015: 108%).

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2016. aasta lõpuks 9 töötajat (2015. aastal 8 töötajat). 2016. aasta palgakulu oli 451 tuhat eurot (2015: 491 tuh eurot), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Nõukogu ettevõttel ei ole. Juhatusel liikmetele maksti 2016.a. töötasusid summas 122 tuhat eurot (2015: 171 tuh eurot). Juhatusel liikmete tagasikutusel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.



Frede Grønvold
Juhatusel esimees



Guido Pärnits
Juhatusel liige

Tallinn, 23.05.2017.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

(tuhandetes eurodes)

		2016	2015
Renditulu	Lisa 6	12,550	12,013
Muu müügitulu	Lisa 8	4,175	4,123
Puhaskasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	6,047	2,375
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-153	-310
Tööjõukulud	Lisa 7	-451	-491
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-4,467	-4,548
Põhivara kulum		-166	-168
Äri kasum		17,535	12,994
Finantstulu	Lisa 9	816	643
Finantskulu	Lisa 9	-2,232	-2,133
Finantstulud ja -kulud kokku		-1,416	-1,490
Aruandeaasta puhaskasum		16,119	11,504
Muu koondkasum		0	0
Aruandeaasta koondkasum		16,119	11,504

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



23.05.2017
6K

FINANTSSEISUNDI ARUANNE
(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	162,100	155,640
Põhivara		870	979
Pikaajalised nõuded	Lisa 11	19,305	12,994
Põhivara kokku		182,275	169,613
Käibevara			
Varud		3	3
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 11	957	1,209
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 12	5,719	4,955
Käibevara kokku		6,679	6,167
Varad kokku		188,954	175,780
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktiivkapital	Lisa 13	639	639
Kohustuslik reservkapital		64	64
Oma osad		-8,914	-8,914
Jaotamata kasum	Lisa 13	115,607	99,488
Omakapital kokku		107,396	91,277
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	74,589	76,921
Tuletisinstrumentid	Lisa 14	553	878
Pikaajalised kohustused kokku		75,142	77,799
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	2,471	2,687
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 15	3,503	3,523
Tuletisinstrumentid	Lisa 14	443	494
Lühiajalised kohustused kokku		6,417	6,704
Kohustused kokku		81,559	84,503
Omakapital ja kohustused kokku		188,954	175,780

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Oma osad	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2014	639	64	0	87,984	88,687
<i>Aruandeaasta kasum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>11,504</i>	<i>11,504</i>
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	11,504	11,504
Oma osade tagasiost	0	0	-8,914	0	-8,914
Saldo 31.12.2015	639	64	-8,914	99,488	91,277
<i>Aruandeaasta kasum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>16,119</i>	<i>16,119</i>
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	16,119	16,119
Saldo 31.12.2016	639	64	-8,914	115,607	107,396

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2016	2015
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		16,119	11,504
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	-6,047	-2,375
Põhivara kulum		166	168
Finantstulud	Lisa 9	-816	-643
Finantskulud	Lisa 9	2,232	2,133
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		201	-181
Makstud intressid		-2,109	-1,979
Kokku rahavood äritegevusest		9,746	8,626
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus/parendus	Lisa 10	-412	-4,195
Materiaalse põhivara soetus		-58	-94
Antud laenud	Lisa 11	-6,050	-1,198
Antud laenude tagasimaksed	Lisa 11	177	6,613
Saadud intressid		37	30
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-6,306	1,156
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 17	0	5,500
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 14	-2,659	-4,764
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-17	-26
Tasutud oma osade eest	Lisa 13	0	-8,914
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-2,676	-8,205
Rahavood kokku		764	1,577
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 12	4,955	3,379
Raha ja raha ekvivalentide muutus		764	1,577
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 12	5,719	4,955

Informatsioon oluliste mitterahaliste tehingute kohta on toodud Lisas 14 ja Lisas 17.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

31. detsember 2016 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtte”), mis kuulub Norras asuvalle AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on kaudselt Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

Ettevõtte juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 23.05.2017. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud osanike üldkoosoleku poolt.

Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest

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

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nõuab teatud raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonnalt mitmete otsuste tegemist arvestus- ja aruandluspõhimõtete rakendamise osas. Need valdkonnad, mis eeldavad keerulisemaid hinnanguid ning kus raamatupidamishinnangutel ja arvestatud eeldustel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud eraldi lisas 4.

B Võrreldavus

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

B.1 Uute ja/või muudetud IFRS standardite ja IFRIC tõlgenduste rakendamine

Alates 1. jaanuarist 2016 on ettevõtte rakendanud järgnevaid uusi ja/või muudetud IFRS standardeid:

- **IAS 1 Finantsaruannete esitamine muudatused: Avalikustamisalgatus**
Muudatustega on täpsustatud standardit IAS 1, et lihtsustada finantsaruannete esitusviisi osas tehtavate hinnangute andmist. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Ettevõttejuhtkond ei ole nimetatud muudatusi rakendanud.
- **IAS 16 Materiaalsed põhivarad ja IAS 38 Immateriaalsed varad muudatused: Aktsepteeritavate amortisatsioonimeetodite täpsustamine**
Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele ja see annab täiendavaid juhiseid materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestamiseks. Selgitatakse, et tulupõhist meetodit ei peeta vara kasutamise kajastamiseks sobivaks. Muudatuse rakendamine ei avaldanud mõju ettevõtte finantsaruannetele, kuna ettevõtte ei kasuta tulupõhiseid kulumiarvestuse ja amortisatsioonimeetodeid.

- **IAS 19 Hüvitised töötajatele muudatused**
Muudatust kohaldatakse 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele ja see puudutab töötajate poolt kindlaksmääratud hüvitistega plaani tehtavate sissemaksete raamatupidamisarvestust. Muudatuse eesmärk on lihtsustada selliste plaani tehtavate sissemaksete raamatupidamisarvestust, mis ei sõltu töötaja tööstaažist, näiteks töötajapoolsed sissemaksed, mida arvutatakse fikseeritud protsendina palgast. Kuna ettevõtte töötajad ei tee selliseid sissemaksid, ei avalda selle muudatuse rakendamine mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- **IFRS 11 Ühised ettevõtmised muudatus: Ühistegevuses osaluse omandamise kajastamine**
Muudatust kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. IFRS 11 käsitleb osaluse kajastamist ühisettevõtetes ja ühistegevustes. Muudatuses antakse täiendavaid juhiseid selle kohta, kuidas kajastada raamatupidamises osaluse omandamist ühiselt kontrollitavates varades ja kohustustes, mis sisaldavad üht või mitut äritegevust. Ettevõtte ei olnud tehinguid, mida kõnealune muudatus puudutaks.
- 2013. aasta detsembris andis IASB välja muudatuste kogumiku "**Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2010–2012**". Muudatust kohaldatakse 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Ükski muudatustest ei avaldanud mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- 2014. aasta septembris andis IASB välja muudatuste kogumiku "**Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2012–2014**". Muudatust kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Ükski muudatustest ei avaldanud mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

Ettevõtte ei ole rakendanud järgnevaid IFRS-i ja IFRIC-i tõlgendusi, mis on käesoleva raamatupidamisaruande avaldamise kuupäevaks vastu võetud, kuid ei ole veel jõustunud:

IFRS 9 Finantsinstrumendid

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

IFRS 9 asendab standardi IAS 39. Standard kehtestab uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistikku, finantskohustuste raamatupidamisliku kajastamise nõuded, finantsvarade allahindluse reeglistiku ja riskimaandamisarvestuse (*hedge accounting*) erireeglid. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 15 Kliendilepingutest saadav tulu

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Standardiga IFRS 15 kehtestatakse 5-astmeline mudel, mida hakatakse rakendama kliendilepingutest teenitavale tulule sõltumata tegevusalast ja tulutehingu liigist. Lisaks suurenevad oluliselt avalikustamismõnused, nt kogutulu jaotuse avalikustamine muutub detailsemaks ja avalikustatakse informatsioon teostamiskohustuste (*performance obligations*) kohta, lepinguvara ja –kohustuste saldode muutused ning peamised juhtkonna hinnangud ja eeldused. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 15 Kliendilepingutest saadav tulu (Selgitused)

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Selgituste eesmärgiks on selgitada IASB kavatsusi IFRS 15 väljatöötamisel. Täpsustatud on teostamiskohustuste identifitseerimist, agendina tegutsemise kriteeriumeid ning litsentsitasude kajastamist. Esimese puhul muudeti „eraldi identifitseeritava“ põhimõtte sõnastust; teise puhul on antud juhiseid hindamiseks, kas ettevõtte tegutseb agendi või põhitöövõtjana, ning kuidas rakendada kontrollipõhimõtet. Litsentside kajastamise osas on lisatud juhised intellektuaalomandi ja litsentsitasude kajastamiseks. Selgitustega antakse ka täiendavaid praktilisi lihtsustusi ettevõtetele, kes rakendavad IFRS 15 täielikult tagasiulatuvalt või kes on valinud osaliselt tagasiulatuva rakendamise. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 16 Rendiarvestus

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Standard IFRS 16 asendab standardi IAS 17 ja täpsustab, kuidas kajastada, mõõta ja esitada rente ning millised on avalikustamise nõuded finantsaruannetes. Standardi kohaselt kajastavad rentnikud kõiki rentidega seotud varasid ja kohustusi ühtse mudeli alusel bilansis, v.a. juhul kui rendiperioodi pikkus ei ületa 12 kuud või renditava vara väärtus on väheoluline. Rendileandjate jaoks jääb rentide kajastamine suures osas muutumatuks. Juhtkonna hinnangul ei avalda ei avalda selle muudatuse rakendamine mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IAS 7 Rahavoogude aruanded: Avalikustamisalgatus (kohaldatakse 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega täiendatakse aruande lugejatele ettevõtte finantseerimistegevuse kohta antavat informatsiooni. Ettevõtted on kohustatud avalikustama täiendavaid andmeid finantseerimistegevusega seotud kohustuste rahaliste ja mitterahaliste muutuste kohta, näiteks, avalikustades raamatupidamise aastaaruande lisades finantseerimistegevusega seotud kohustuste bilansiliste maksumuste muutuste analüüsi. Muudatuste rakendamine ei mõjuta ettevõtte finantsseisundit ega –tulemusi, kuid võib muuta ettevõtte poolt avalikustatavat teavet.

IAS 12 Tulumaks: Edasilükkunud tulumaksuvara kajastamine kasutamata maksukahjumitelt (kohaldatakse 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega täpsustatakse, kuidas arvestada edasilükkunud tulumaksuvara õiglasest väärtuses kajastatavatelt finantsinstrumentidelt arvestatud realiseerumata kahjumitelt. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 2 muudatused - Aktsiapõhine makse: Klassifitseerimine ja mõõtmine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega antakse juhised optsiooni üleandmise tingimuste mõjude arvestamiseks rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete hindamisel ja kajastamisel raamatupidamises, kinnipeetava tulumaksukohustuse kajastamiseks tasaarveldatavate aktsiapõhiste maksete puhul ja selliste aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatuste kajastamiseks, mille tulemusena muutub aktsiapõhise makse klassifikatsioon rahas arveldatavast omakapitaliinstrumentides arveldatavaks. Juhtkonna hinnangul ei avalda ei avalda selle muudatuse rakendamine mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IFRS 10 ja IAS 28 muudatused: Varade müügi ja üleandmise tehingud investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel (heakskiitmine määramata ajaks edasi lükatud)

Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses ning äritegevuseks mittekvalifitseeruvate varade puhul osaliselt. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IAS 40 muudatused – Reklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega täpsustatakse, millal peaks ettevõtte klassifitseerima põhivara, sh lõpetamata põhivara, kinnisvarainvesteeringuks, või vastupidi. Kasutusviis muutub, kui vara vastab, või enam ei vasta, kinnisvarainvesteeringu mõistele ja kasutusviisi muutuse kohta olemas selge tõendus. Ainuiski juhtkonna kavatsus kasutusviisi muuta ei ole piisav vara ümberklassifitseerimiseks. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRICi tõlgendus 22: Välisvaluutatehingud ja ettemaksed (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Tõlgendus selgitab välisvaluutas tehtud ettemaksete raamatupidamislikku kajastamist ja katab sellised tehingud, mille puhul ettevõtte kajastab tasutud või saadud ettemaksu tulemusena mittefinantsvara või –kohustuse enne soetatud vara, kulu või tulu kajastamist. Muudatuse kohaselt on tehingu kuupäevaks, mille alusel määrata kasutatav valuutakurs, sellise ettemaksuvara või ettemakstud tulu kajastamise kuupäev. Kui ettemakseid tehakse mitmes osas, tuleb ettevõttel määrata tehingu kuupäev iga sellise

saadud või tasutud ettemakse kohta eraldi. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IASB on välja andnud muudatuste kogumiku "**Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2014–2016**". Muudatusi kohaldatakse standardi IFRS 12 osas 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, standardite IFRS 1 ja IAS 28 osas 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele.

- **IFRS 1 Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt:** See täiendus kaotab IFRS esmakordsele kasutajale lühiajaliselt lubatud erandid finantsinstrumentide, töötajatele makstavate hüvitiste ja investeerimisettevõtete seotud avalikustamismõnede osas.
- **IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse:** Muudatustega selgitatakse, et riskikapitaliettevõtetel ja muudel kvalifitseeruvatel ettevõtetel on võimalus esialgsel arvele võtmisel otsustada kajastada investeeringut õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja seda on võimalik otsustada iga investeeringu puhul eraldi ehk rakendada investeeringu-põhiselt.
- **IFRS 12 Muudes (majandus)üksustes olevate osaluste avalikustamine:** Muudatustega täpsustatakse, et IFRS 12 avalikustamismõnede, v.a. tütar-, ühis- ja sidusettevõtete kohta avalikustatav summaarne finantsinformatsioon, rakenduvad ka ettevõtte investeeringutele tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse, mis on klassifitseeritud müügiks hoitavaks varaks või lõpetatud tegevusvaldkonnaks kooskõlas IFRS 5-ga.

Nende muudatuste rakendamine võib mõjutada ettevõtte arvestuspõhimõtteid ja avalikustatavat teavet, kuid need ei mõjuta ettevõtte finantsseisundit ega -tulemusi.

C Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on kajastatud tema esmase majanduskeskkonna valuutas (arvestusvaluutas). Ettevõtte arvestusvaluutaks on alates 1. jaanuarist 2011 euro. Käesoleva aruande esitusvaluutaks on euro.

Aruanne on koostatud eurodes ümardatuna lähima tuhandeni, v.a. kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

D Tehingud ja saldod välisvaluutas

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded, kohustused ja saadud ning antud laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

E Tulude arvestus

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

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

Intressitulu kajastatakse sisemise intressimäära meetodil.

F Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuteks on omatav maa ja ehitised. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ka kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks tulevikus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Peale esmast arvele võtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on hind, millega oleks võimalik kinnisvarainvesteeringut müüa teadlike ja huvitatud osapoolte vahel sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Huvitatud müüja ei ole sundmüügi olukorras müüja, kes müüks ükskõik kui madala hinnaga. Parim indikatsioon õiglasele väärtusele baseerub aktiivse kinnisvaraturu hindadel, mis on vajadusel korrigeeritud erinevustega tulenevalt konkreetse vara olemusest, asukohast või seisukorrast. Juhul kui turuinformatsioon ei ole kättesaadav, kasutab ettevõtte alternatiivseid hindamismeetodeid, näiteks võrdlust sarnaste varade tehinguhindadega vähemaktiivsetel turgudel või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoo prognoosid põhinevad usaldusväärsel eeldustel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad kehtivate rendi- ja muude lepingute tingimused ja (kus võimalik) väline referents nagu näiteks kehtivad rendihinnad sarnastele varadele sarnases asukohas ja seisukorras ning kasutades diskontomäärasid, mis peegeldavad hetke turu hinnangut rahavoogude ulatuses ja ajas peituva ebakindluse kohta.

Juhutuse hinnangute aluseks on sõltumatute hindajate hindamisaktid, mis koostatakse kord aastas kahe erineva välise hindaja poolt, kellel on tunnustatud ja piisav professionaalne kvalifikatsioon ja kes omavad ajakohast kogemust vastava piirkonna ja kategooria kinnisvarainvesteeringute hindamisel.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse kulude tekkimise hetkel kuludes.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse koondkasumiaruandes.

G Materiaalne põhivara

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

Materiaalse põhivara soetusmaksumuses koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

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

Masinad ja seadmed	3-7 aastat
--------------------	------------

Iga aruandlusperioodi lõpus hinnatakse varade lõppväärtuste ja kasulike eluigade põhjendatust. Materiaalse põhivara puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hindab juhtkond vara kaetavat väärtust, mis on kõrgem kahest, kas vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus. Bilansilist maksumust vähendatakse vara kaetava väärtuseni ja vara väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Varem alla hinnatud varade allahindlusi tühistatakse, kui vara kasutusväärtuse määramise aluseks olnud eeldustes või õiglase väärtuse, millest on maha lahutatud müügikulutused eeldustes on toimunud muutus.

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud tingimustele vastavate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, kapitaliseeritakse osana vara soetusmaksumusest (Lisa 14).

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

H Rendiarvestus

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

(1) Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent

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

(2) Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

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

I Finantsvarad

Ettevõtte on finantsvarasid ainult laenude ja nõuete kategoorias. Liigitus sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade liigituse esmasel arvele võtmisel.

Laenud ja nõuded

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

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

Finantsvara väärtuse langusest tulenev kahjum on tekkinud vaid juhul, kui on olemas objektiivsed tõendid väärtuse languse kohta ühe või mitme sündmuse tõttu pärast vara esmast arvelevõtmist („kahjujuhtum“) ja sellel kahjujuhtumil (või –juhtumitel) on mõju finantsvara või finantsvarade rühmast saadavatele tulevastele hinnangulistele rahavoogudele, mida on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui ettevõtte teeb kindlaks, et individuaalselt hinnatud, olulise või mitteolulise, finantsvara suhtes ei ole olemas objektiivseid tõendeid halvenemise kohta, kaasab ta vara sarnaste krediidiriski tunnustega finantsvarade rühma ja hindab nende allahindlust grupipõhiselt.

Esmased näitajad, mida ettevõtte kaalub hindamaks, kas finantsvara väärtus on langenud on maksetähtaja ületamine ja võimekus nõude tagatist realiseerida.

Kui järgnevatel perioodidel finantsvara väärtuse langusest tulenev kahjum väheneb ja vähenemist on võimalik usaldusväärselt siduda sündmusega mis on juhtunud pärast finantsvara väärtuse languse kajastamist (näiteks ostja maksevõime hinnangu paranemine), varasemalt kajastatud kahjum finantsvara väärtuse langusest tühistatakse läbi allahindluse konto korrigeerimise. Tühistamise väärtus kajastatakse kasumiaruandes.

Lootusetud nõuded kantakse maha moodustatud allahindluse arvel. Hilisemad laekumised mahakantud nõuetest kajastatakse allahindluskulu vähendamisenä kasumiaruandes.

J Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esmalt saadaoleva tasu õiglases väärtuses ja edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse alla, kui eksisteerib

objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingu tingimustele. Allahindluse summa on erinevus bilansilise maksumuse ja prognoositavate tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, mida on diskonteeritud sarnaste laenuvõtjate turuintressiga.

K Raha ja raha ekvivalendid

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

Raha ja raha ekvivalente kajastatakse finantsseisundi aruandes õiglasest väärtuses. Raha ja pangakontode saldod, mille kasutamise osas esineb piiranguid ei ole kajastatud raha ja raha ekvivalentidena rahavoogude aruandes. Saldod, millele seatud piirangud ei võimalda neid kasutada vähemalt 12 kuu jooksul kohustuste arveldamiseks kajastatakse pikaajaliste varade koosseisus.

L Kohustuslik reservkapital

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

M Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1. Jaanuar 2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (2014: 21/79). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 13.

N Võlad hankijatele

Võlad hankijatele on tavapärase äritegevuse käigus tekkinud kohustused tasuda hankijatele saadud teenuste eest. Võlad hankijatele võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses ning kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

O Võlakohustused

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

Võlakohustused liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

P Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglasest väärtuses kuupäeval, mil tuletisinstrumenti leping sõlmitakse ning ka edaspidi kajastatakse tuletisinstrumente nende õiglasest väärtuses. Saadud kasumite ja kahjumite kajastamise meetod sõltub sellest, kas ettevõtte rakendab

riskimaandamise arvestuse erireegleid ja kui siis, milliseid riske maandatakse. Ettevõtte on sõlminud intressimäära swapi lepingu, kuid seda ei arvestata lähtuvalt riskimaandamise erireeglitest, seega ei ole aruandes rakendatud spetsiifilisi riskimaandamisinstrumendi arvestuse eripõhimõtteid. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavate finantsvarade või -kohustustena. Derivatiivid klassifitseeritakse lühiajalise vara või kohustusena juhul kui selle eeldatav arveldamise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandluskupäevast; muul juhul klassifitseeritakse need pikaajalisena. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse koondkasumiaruandes perioodi finantstulu ning -kuluna.

Q Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

R Kohustused töövõtjate ees

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

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

S Rahavoogude aruanne

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

T Sündmused pärast aruandlusperioodi

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansipäeva 31.12.2016 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 23.05.2017 vahelisel ajaperioodil, ja mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid.

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

Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

Finantsriskide faktorid

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimiseerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid ettevõtte finantstegevusele.

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

a) Tururisk

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood finantsinstrumentidest kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Ettevõtte finantsvarad ja -kohustused on nomineeritud eurodes, mistõttu loetakse neid valuutariskist vabadeks finantsvaradeks ja -kohustusteks.

Rahavoogude intressimäära risk

Ettevõtte intressimäära risk tekib pikaajalistest võlakohustustest ja antud laenudest. Ettevõtte on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga võetud võlakohustustelt ja antud laenudelt. Intressikandvate varade ja kohustuste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud Lisa 14 ja Lisa 17.

Ettevõtte on juhtinud välistelt osapooltelt võetud võlakohustustest tulenevat intressimäära riski sõlmides tuletisinstrumenti swap lepingud, kogusummas 41 miljonit eurot, tähtajaga 12.10.2018.a. Selle alusel maksab ettevõtte fikseeritud intressi 0.9-1.08% aastas lepingute summalt – kokku 41 miljonilt eurolt.

Ettevõtte laenukohustuste ja antud laenude jagunemine lähtuvalt avatusest intressimäärariskile on järgmine:

	31.12.2016	31.12.2015
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,95%+1-kuu Euriborist (Lisa 14)	77,049	79,580
Kokku saadud laenud	77,049	79,580
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist (Lisa 11)	-18,485	-12,032
Fikseeritud intressimäär	-998	-1,175
Kokku antud laenud	-19,483	-13,207
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	57,566	66,373

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab ettevõtte ujuva intressimääraga finantsinstrumentidest tulenevat netomõju ettevõtte netokasumile, eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 10 baaspunkti (bp).

31.detsembri seisuga	Muutus intressimääras (baaspunktides)	2016	2015
	-10 bp	-18	-12
Antud laenud	10 bp	18	12
	-10 bp	77	80
Laenukohustused	10 bp	-77	-80
Kogumõju aruandeaasta puhaskasumile	-10 bp	59	68
	10 bp	-59	-68

b) Krediidirisk

Finantsvarad, mis on potentsiaalselt krediidiriski kontsentreerumise allikaks, koosnevad peamiselt sularahast, pangadeposiitidest, nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest ning antud laenudest. Nõuded klientide vastu kajastatakse nende kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, hindab ettevõtte jooksvalt klientide tegevuse tulemuslikkust. Alates keskuse avamisest on ettevõtte taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ning hindab jätkuvalt konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtte paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidi ajalugu. Kuna antud laenud sisaldavad peamiselt laene seotud osapooltele, siis peab ettevõtte intressimäära riski ebaoluliseks (vt samuti Lisa 5).

c) Likviidsusrisk

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

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtte finantskohustused jaotatud rühmadesse lähtuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast. Tabelis esitatud saldod on lepingulised diskonteerimata rahavood. Intressid on arvatatud, kasutades hetkel kehtivat määra. Pangalaenu saldo nii 31. detsember 2016 kui ka 31. detsember 2015 sisaldab intressimäära swap lepingu rahavoogu.

Likviidsusanalüüs

	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
31.12.2016				
Varad	6,676	19,305	0	25,981
Raha ja raha ekvivalendid	5,719	0	0	5,719
Nõuded ostjate vastu	779	0	0	779
Laenu nõuded	178	19,305	0	19,483
Kohustused	6,252	75,142	0	81,394
Laenukohustused pankadele	2,460	74,589	0	77,049
Liisingkohustused	11	0	0	11
Tuletisinstrumentid	443	553	0	996
Saadud deposiidid	647	0	0	647
Võlad hankijatele ja mud võlad				0
- Võlad hankijatele	485	0	0	485
- Muud finantskohustused	924	0	0	924
- Eraldised	1,282	0	0	1,282

31.12.2015				
Varad	6,164	12,994	0	19,158
Raha ja raha ekvivalendid	4,955	0	0	4,955
Nõuded ostjate vastu	996	0	0	996
Laenu nõuded	213	12,994	0	13,207
Kohustused	6,312	77,799	0	84,111
Laenukohustused pankadele	2 659	76,922	0	79,580
Liising kohustused	28	0	0	28
Tuletisinstrumentid	494	878	0	1,371
Saadud deposiidid	642	0	0	642
Võlad hankijatele ja mud võlad				0
- Võlad hankijatele	450	0	0	450
- Muud finantskohustused	790	0	0	790
- Eraldised	1 249	0	0	1,249

d) Kapitaliriski juhtimine

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

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

Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 14) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses.

Õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglasel väärtusel seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 oluliselt ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtte laenukohustused ja antud laenu on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades ei erine juhtkonna hinnangul pikaajaliste võlakohustuste õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Nõuded ostjate vastu bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahindlused, ja muude võlgnevuste bilansiline maksumus on ligilähedane nende õiglase väärtusega.

Kõik varad ja kohustused, mis on hinnatud õiglasel väärtusesse, või mille õiglasel väärtusel on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud, on klassifitseeritud vastavalt õiglase väärtuse hierarhiale, mis on kirjeldatud allpool ning põhineb madalaima taseme sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisele tervikuna:

- Tase 1 – noteeritud (korrigeerimata) hinnad aktiivsel turul identsetele varadele ja kohustustele;
- Tase 2 – hindamismeetodid, mille puhul madalaima taseme olulised sisendid on otseselt või kaudselt jälgitavad;
- Tase 3 – hindamismeetodid, mille puhul madalaima taseme olulised sisendid ei ole otseselt või kaudselt jälgitavad.

Ettevõtte hindab iga aruandlusperioodi lõpul, kas varad ja kohustused, mis esinevad finantsaruannetes perioodide lõikes korduvalt, vajavad tasemete vahel ümberklassifitseerimist (baseerudes madalaimal sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse hindamisele tervikuna).

Õiglase väärtuse hindamise hierarhia seisuga 31.12.2016

- Õiglase väärtuse meetodil kajastatav põhivara – kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.) bilansilise väärtusega 162,100 tuhat eurot (31.12.2015: 155,640 tuhat eurot) (lisa 10) – tase 3.
- Varad, mille õiglasel väärtusel on avalikustatud – antud laenu 19,305 tuhat eurot (31.12.2015: 12,994 tuhat eurot) (lisa 5) – tase 3.
- Tuletisinstrumentid, mille õiglasel väärtusel on avalikustatud - Swap väärtus -996 tuhat eurot (31.12.2015: 1,371 tuhat eurot) (lisa 5)-tase 2.
- Kohustused, mille õiglasel väärtusel on avalikustatud – saadud laenu ja liisingud 77,060 tuhat eurot (31.12.2015: 79,609 tuhat eurot) (lisa 14) – tase 2.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Juhtkond teostab hinnanguid ja eeldusi seoses tulevikusündmustega. Tegelikud tulemused võivad erineda esialgsetest raamatupidamislikest hinnangutest. Need hinnangud ja eeldused, millel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud järgnevalt.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse kahe eraldiseisva sõltumatu hindaja hinnanguid. Hindajad kasutavad hindamisel diskonteeritud rahavooge projektsioonil, võttes arvesse usaldusväärseid hinnanguid tulevaste rahavoogude osas, arvestades olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi, mis on (võimalusel) saadud välistest allikatest, nagu hetkel turul kehtivad sarnaste kinnisvarade rendid (sarnases asukohas ja seisukorras) ning kasutades diskontomäära, mis peegeldab hetkel kehtivaid turuhinnanguid rahavoogude ajastuse ja summade ebakindluse osas.

Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglasel väärtusel vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2016	31.12.2015
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 12)	5,719	4,955
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11)	957	1,209
Antud laenud (Lisa 17)	19,305	12,994
Finantsvarad kokku	25,981	19,158

Finantskohustused

	Õiglasel väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavad kohustused	Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud kohustused	Kokku
Seisuga 31.detsember 2016			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	3,390	3,390
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	77,173	77,173
Tuletisinstrumendid (Lisa 14)	996	0	996
Finantskohustused kokku	996	80,563	81,559

Seisuga 31.detsember 2015

Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	3,406	3,406
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	79,726	79,726
Tuletisinstrumendid (Lisa 14)	1,371	0	1,371
Finantskohustused kokku	1,371	83,132	84,503

b) Finantsvarade krediitlikvaliteet

Finantsvarade, mille maksetähtaega ei ole veel ületatud või mida ei ole alla hinnatud, krediitlikvaliteeti saab hinnata krediitdireitingute või lepingupartnerite varasema krediitkäitumise põhjal. Ettevõtte maksimaalne krediidirisk on välja toodud järgnevas tabelis:

Sularaha pangakontodel ja deposiitid reitingu põhjal

Seisuga 31.detsember	2016	2015
Pangad, mille krediitdireiting Moody's-e järgi on Aa3	5,696	4,940
Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 12) ja pikaajalised reservdeposiidid	5,696	4,940

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	272	482
Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)	0	8
Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	271	465
Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega	1	8

Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud, k.a:	122	178
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	0	6
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	62	75
Nõuded ostjate vastu kokku	456	741
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-124	-134
Kokku nõuded ostjate vastu	332	607

Muud nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
Antud laenud	178	213
Muud nõuded	400	247
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	27	35
Maksude ettemaksud	0	1
Muud ettemaksed	20	106
Kokku muud nõuded	625	602

Pikaajalised nõuded

Antud laenud	820	962
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	18,485	12,032
Kokku pikaajalised nõuded	19,305	12,994

Ülaltoodud andmetest lähtuvalt on ettevõtte maksimaalne krediidirisk 2016. aastal 25,958 tuhat eurot (2015: 19,156 tuhat eurot)

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2016. aasta renditulu on 12,550 tuhat eurot (2015: 12,013 tuhat eurot). Sõlmitud rendilepingud on tähtaegadega 1 kuni 12 aastaks. Lühiajaliste ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub oluline lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteatamisperiood. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteatamisaeg kuni 18 kuud. Rendilepingute tagatiseks on ettevõtte nõudnud ja rentnikud andnud garantiid kuni 3 kuu rendimaksete ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või rentnike piisava krediidi ajalooga emaettevõtte.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu 2016. aastal oli 455 tuhat eurot (2015: 280 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	31.12.2016	31.12.2015
Kuni 1 aasta	11,784	11,626
1 kuni 5 aastat	24,962	31,972
Üle 5 aasta	5,535	8,347
Kokku	42,281	51,945

Lisa 7. Tööjõukulud

	2016	2015
Palgakulu	-341	-370
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-110	-120
Kokku	-451	-491

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2016 üheksa töötajat (2015: kaheksa).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2016	2015
Tulu kommunaalteenustelt	3,152	3,093
Tulu turustusteenustelt	1,023	1,030
Muu müügitulu üürnikelt	4,175	4,123
Kommunaalkulud	-2,778	-2,829
Turustuskulud	-851	-926
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-3,628	-3,755
Grupiettevetelt saadud administratiivteenused (Lisa 17)	-654	-534
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-29	-13
Üldine turundus ja PR	-11	-40
Transport	-26	-22
Õigusteenused	-6	-2
Muud administratiivkulud	-108	-109
Muud kulud	-5	-73
Muud tegevuskulud kokku	-4,467	-4,548

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2016	2015
Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 17)	403	473
Muu intressitulu	37	30
Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14)	375	140
Finantstulud kokku	816	643

Finantskulud

	2016	2015
Intressikulu krediidasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 14)	-2,104	-1,983
Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 14)	-127	-127
Muud finantskulud	-1	-23
Finantskulud kokku	-2,232	-2,133

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2014	150,015
Lisandumised	4,245
Müügid ja mahakandmised	-50
Reklassifitseerimine	-945
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	2,375
Seisuga 31. detsember 2015	155,640
Lisandumised*	414
Reklassifitseerimine**	-1
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	6,047
Seisuga 31. detsember 2016	162,100

* Sh teenused Linstow Center Management SIA-lt (projekti juhtimistasu) 2016. aastal 34 tuhat eurot (2015: 131 tuhat eurot) (Lisa 17).

** 2016. aastal reklassifitseeriti varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekte põhivarasse soetusmaksumusega kokku 1 tuhat eurot (2015: 945 tuh eurot.)

Võrdlustehingute puudumise tõttu jaekaubanduspindade turul on ettevõtte hinnatud, et tehingute võrdlusmeetod ei sobi hetke olukorras ja õiglast väärtust kõige paremini peegeldavaks on seetõttu peetud 10-aastase diskonteeritud rahavoo ja jääkväärtuse kombineeritud meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus nii 31. detsember 2016 seisuga kui ka 31. detsember 2015 seisuga on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel (Colliers International Advisors OÜ ja NewSec). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste perioodide rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 8.2%-9%, kapitalisatsioonimäär 7% ja kasvumäär 2%-2,7% (2015: diskontomäär 8.2%-9.5%, kapitalisatsioonimäär 7%-7.3% ja kasvumäär 2-2,5%). Hindajad kasutasid ka tegelikke renditulusid ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 5-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 1% võrra (2015: 1%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglaste väärtuste vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisandumised koosnevad investeeringutest kaubanduskeskuse juurdeehitusse (sh siseviimistlus) ning olemasoleva kaubanduskeskuse renoveerimisse.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 14.

Järgnevad summad on kajastatud koondkasumiaruandes:

	2016	2015
Renditulu (Lisa 6)	12,550	12,013
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-153	-310

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 64 (2015: 94) tuhat eurot, kindlustusest summas 35 (2015: 94) tuhat eurot, maamaksust summas 44 (2015: 44) tuhat eurot, muudest remondi ja hoolduskuludest summas 11 tuhat eurot (2015: 28). Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringu ning muude põhivarade maha kandmiseid ei toimunud (2015: 50). Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringuga seotud muu müügitulu ja tegevuskulude kohta on toodud lisas 8.

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	456	741
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-124	-134
Kokku nõuded ostjate vastu	332	607

Muud nõuded

Antud laenu	178	213
Muud nõuded	400	247
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	27	35
Maksude ettemaksud	0	1
Muud ettemaksed	20	106
Kokku muud nõuded	625	601
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 5)	958	1,209

Pikaajalised nõuded

Antud laenu	820	962
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	18,485	12,032
Kokku pikaajalised nõuded	19,305	12,994

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	287	482
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud, k.a:	107	178
1-30 päeva	26	11
31-60 päeva	5	26
61-120 päeva s	13	44
Üle 120 päeva	63	97
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	0	6
Tähtaeg ei ole saabunud	0	0
1-30 päeva	0	3
31-60 päeva	0	3
61-120 päeva	0	0
Üle 120 päeva	0	0
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	62	75
Tähtaeg ei ole saabunud	36	58
1-30 päeva	8	2
31-60 päeva	2	0
61-120 päeva	3	0
Üle 120 päeva	13	16
Nõuded ostjate vastu kokku	456	741

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruande kuupäeval.

Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel	5,719	4,955
Kokku raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	5,719	4,955

Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiused ning tähtajalised hoiused on eurodes.

Lisa 13. Osakapital

Ainuosaniku 5. juuni 2015 otsuse alusel jagati osa nominaalväärtusega 639 tuhat eurot kaheks osaks nominaalväärtustega 600 tuhat eurot ja 39 tuhat eurot. Täiendavalt otsustati osta tagasi osa nominaalväärtusega 39 tuhat eurot tasudes selle eest 8,914 tuhat eurot. Osade eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 2,556 tuhat eurot. Ettevõtte on kohustuslik reservkapital summas 64 tuhat eurot – seadusest tulenevalt on minimaalne reservkapitali suurus 10% osakapitalist, seega on ettevõtte nimetatud nõue rahuldatud.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, lähemalt vaata lisast 14.

Tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 oli 106,693 (2015: 90,574 tuhat eurot, seega oleks seisuga 31. detsember 2016 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 85,354 tuhat eurot (31. detsember 2015: 72,459) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 21,339 (31. detsember 2015: 18,115) tuhat eurot.

Lisa 14. Laenukohustused

	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	74,589	76,921
Pikaajalised laenukohustused kokku	74,589	76,921
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	2,460	2,659
Kapitalirendikohustus	11	28
Lühiajalised laenukohustused kokku	2,471	2,687
Laenukohustused kokku	77,060	79,609

Laen krediitiasutustelt.

23. juulil 2013.a. sõlmis ettevõtte laenulepingu SEB-ga summas 84,5 miljonit eurot, mida täiendati 11. augustil 2015. Selle laenu kasutus jaguneb järgnevalt:

- 57 miljonit eurot kasutati varem HSH Nordbank AG-lt võetud kahe laenu refinantseerimiseks laenulepingud:
 - laenuleping summas 32 miljonit eurot, sõlmitud 24. aprillil 2006.a. ja muudetud 2. juulil 2007.a. ja
 - laenuleping summas 40 miljonit eurot, sõlmitud 2. juulil 2007.a.
- 27 miljonit eurot investeeritakse Ülemiste kaubanduskeskuse laiendusse, sh parkimismaja ehitusse.
- 2,5 miljonit eurot kasutatakse ehitusperioodil lühiajaliseks finantseerimiseks, ehitusarvete käibemaksu tasumiseks.

Laenu kestvus on viis aastat tagasimakse tähtajaga 23. juuli 2018.a. (Laenu lühiajalise komponendi 2,5 miljonit eurot tagastustähtaeg on 90 päeva alates selle väljastamisest).

Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 1 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse iga kuu 10. kuupäeval, pluss marginaal 1,95% aastas.

Tulenevalt laenulepingu nõudest on intressiriski maandamiseks sõlmitud swap lepingud kogusummas 41 miljonit eurot, tähtajaga 12.10.2018.a. Selle alusel maksab ettevõtte fikseeritud intressi 0.9-1.08% aastas lepingute summalt – kokku 41 miljonilt eurolt.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2016	31.12.2015
1 aasta jooksul	2,460	2,659
1-5 aasta jooksul	74,589	76,921
Hiljem kui 5 aastat	0	0
	77,049	79,580

Seisuga 31 detsember 2016 oli pangalaenu jääk 77,239 tuhat eurot (2015: 79,898 tuhat eurot). Erinevus pangalaenu jäägi ja bilansis kajastatud laenukohustuse 77,049 tuhat eurot (31.12.2015 seisuga 79,580 tuhat eurot) vahel summas 190 tuhat eurot (31.12.2015 seisuga 317 tuhat eurot) on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenulepingute järgi ei tohi laenu jääk mitte ühelgi ajahetkel olla suurem kui 70% laenu tagatiseks seatud hüpoteegi väärtusest (*loan to value ratio*- laenu bilansiline väärtus (v.a. amortiseerimata tehingukulud) jagatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega (v.a. arendatav kinnisvarainvesteering). Nimetatud laenulepingu tingimust hakati kohaldama alates 30. juuni 2015. Vastavalt all olevale tabelile oli nimetatud laenulepingu tingimus 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga täidetud. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

	31.12.2016	31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	162,100	155,640
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	77,239	79,898
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)	48%	51%

Ettevõtte on täitnud ka kõiki teisi laenulepingu tingimusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded.

Intressikulu laenudelt:

	31.12.2016	31.12.2015
Laen SEB	-1,556	-1,548
Swap-i intress	-548	-434
Intressid liisingulepingutelt	0	-1
Intressi kulu kediidiasutustele (Lisa 9)	-2,104	-1,983
Intressi swap-i õiglase väärtuse muutus (Lisa 9)	376	140

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (639 tuhat eurot 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 30,166 tuhat eurot; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 5,9 miljonit eurot ja kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot; kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on toodud lisa 10.
- Esimesele järjekohale seatud kommertspant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2,000 tuhat eurot.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Intressimäära swap

Intressimäära swapi nominaalväärtus oli nii 31.12.2016 kui ka 31.12.2015 seisuga 41 mln eurot. Intressimäära swapi õiglane väärtus oli 31. detsember 2016 seisuga -996 tuhat eurot (31.12.2015 seisuga -1,371 tuhat eurot), millest lühiajaline osa moodustas -443 tuhat eurot (31.12.2015: -494 tuhat eurot) ning pikaajaline -553 tuhat eurot (31.12.2014: -878 tuhat eurot).

Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad

	31.12.2016	31.12.2015
Saadud ettemaksed	1,005	990
Saadud deposiidid	647	642
Krediidiasutustelt võetud laenu tekkepõhine intress	113	117
Võlad hankijatele	485	450
Võlad seotud osapooltele (Lisa 17 (a))	141	122
Muud võlad	912	780
Muud maksuvõlad (Lisa 16)	165	392
Tööjõukulud	23	19
Muud tekkepõhised võlad	13	11
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	3,503	3,523

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 16. Maksuvõlad

	31.12.2016	31.12.2015
Käibemaksuvõlg	147	377
Sotsiaalmaks	10	9
Üksikisiku tulumaks	5	5
Töötuskindlustusmaks	1	0
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	1	1
Maksed kohustuslikku pensionifondi	1	1
Kokku maksukohustused (Lisa 15)	165	393

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Emaettevõtte, viimase emaettevõtte Linstow AS ja selle omanikud;
- teised Linstow gruppi kuuluvad ettevõtted;
- juhatuse liikmed;
- ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse liikmed.
- eelpool mainitud isikutega seotud isikud;

(a) Saldod seotud osapooltega

	31.12.2016	31.12.2015
Laenu põhiosa nõue Linstow AS vastu	18,485	12,032
Pikaajalised nõuded kokku	18,485	12,032
Võlg Linstow Center Management SIA-le	141	122
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 15)	141	122

• **Laenud Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg on 23.07.2018. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 2,55% (31.12.2015: 2,55%) marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-lt**

(b) Muutused seotud osapoolte laenuõuete ja -kohustuste saldodes

	2016	2015
Linstow AS-le antud laenud	0	-6,415
Linstow AS-le antud laenu tagasimaksed	6,050	0
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed	403	473
Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus	6,453	5,942

(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2016	2015
Intressitulu Linstow AS-lt	403	473
Finantstulud/-kulud (-), neto	403	473

(d) Ostud seotud osapooltelt

	2016	2015
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud) (Lisa 8)	688	534
Ostud kokku	688	534

Ainuosaniku 5. juuni 2015 otsuse alusel jagati osa nominaalväärtusega 639 tuhat eurot kaheks osaks nominaalväärtustega 600 tuhat eurot ja 39 tuhat eurot. Täiendavalt otsustati osta tagasi osa nominaalväärtusega 39 tuhat eurot tasudes selle eest 8,914 tuhat eurot. (Lisa 13)

(d) Juhtkonna töötasud

Juhatuse liikmetele maksti 2016.a. töötasusid summas 122 tuhat eurot (2015: 171 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2016. aasta puhaskasum summas 16,119 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2016. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2016.a majandusaasta aruande allkirjastamine 23.05.2017.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaastate aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järelauditsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Osahingude juhatus on koostanud tegevusaruande, Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruande seisuga 31. detsember 2016 ja kasumi jaotamise ettepanekust.



Frede Gronvold
Juhatuse esimees



Guido Pärnits
Juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Ülemiste Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi 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 vandeauditori 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 raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 alusprintsiipi, 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.



Building a better
working world

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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.

Tallinn, 23. mai 2017

Olesia Abramova
Vandeauditiitori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Erik Oja
Vandeauditiitori number 600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12550219	75.04%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	4175078	24.96%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6201174
Faks	+372 6201175
E-posti aadress	guido.parnits@ulemiste.ee