

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2015 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



ÜLEMISTE

Sisukord

<i>Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed</i>	<i>3</i>
<i>Raamatupidamise aastaaruanne.....</i>	<i>5</i>
<i>Koondkasumiaruanne.....</i>	<i>5</i>
<i>Finantsseisundi aruanne.....</i>	<i>6</i>
<i>Omakapitali muutuste aruanne.....</i>	<i>7</i>
<i>Rahavoogude aruanne</i>	<i>8</i>
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	19
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>	<i>28</i>
<i>Juhatuse Liikmete allkirjad 2015. a majandusaasta aastaaruandele.....</i>	<i>29</i>
<i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....</i>	<i>30</i>

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 2015 – 31. detsember 2015

31. detsember 2015 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.

2015. aasta oli Ülemiste keskuse esimene täis opereerimise aasta peale 28,500 m² juurdeehituse valmimist 2014. aasta oktoobris. Ülemiste keskus on olnud Tallinna ja Harjumaa elanike seas üheks tuntuimaks kaubanduskeskuseks, juurdeehituse valmisolekuga kindlustas taas ettevõtte positsiooni turu liidrina. 2015 aastal valmis kaks täiendavat korrust parkimismajale täitmaks suurenenud keskuse külastajate voolust tulenevat täiendavat nõudlust.

Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0% (31.12.2014: 0,5%) kogu pinnast.

Ettevõtte puhaskasumiks 2015. aastal oli 11,5 miljonit eurot (2014. aastal 14,2 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, kommertspant ettevõtte vallasvarale ja ettevõtte osakutele seatud pant.

Finantssuhtarvud

Renditulu renditava kaubanduspinna m² kohta kuus = 12,013 tuh EUR / 59,200 m² (kaalutud keskmine kaubanduspind aruandeperioodil) / 12 kuud = 17 EUR (2014. a 17 EUR).

Omakapital / võõrkapital = 91,277 tuh EUR / 84,503 tuh EUR = 108% (31.12.2014: 106%).

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2015. aasta lõpuks 8 töötajat (2014. aastal 8 töötajat). 2015. aasta palgakulu oli 491 tuhat eurot (2014: 547 tuh eurot), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Nõukogu ettevõttel ei ole. Juhatuse liikmetele maksti 2015.a. töötasusid summas 171 tuhat eurot (2014: 157 tuh eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Frode Gronvold
Juhatuse esimees

Guido Pärnits
Juhatuse liige

Tallinn, 5.04.2016.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

(tuhandetes eurodes)

		2015	2014
Renditulu	Lisa 6	12,013	7,001
Muu müügitulu	Lisa 8	4,123	2,720
Puhaskasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	2,375	14,214
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-310	-3,165
Tööjõukulud	Lisa 7	-491	-547
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-4,548	-3,439
Põhivara kulum		-168	-23
Ärikasum		12,994	16,761
Finantstulu	Lisa 9	643	605
Finantskulu	Lisa 9	-2,133	-3,191
Finantstulud ja -kulud kokku		-1,490	-2,586
Aruandeaasta puhaskasum		11,504	14,176
Muu koondkasum		0	0
Aruandeaasta koondkasum		11,504	14,176

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	155,640	150,015
Põhivara		979	107
Pikaajalised nõuded	Lisa 11	12,994	17,974
Põhivara kokku		169,613	168,096
Käibevara			
Varud		3	3
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 11	1,209	815
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 12	4,955	3,379
Käibevara kokku		6,167	4,197
Varad kokku		175,780	172,293
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktiivkapital	Lisa 13	639	639
Kohustuslik reservkapital		64	64
Oma osad		-8,914	0
Jaotamata kasum	Lisa 13	99,488	87,984
Omakapital kokku		91,277	88,687
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	76,921	74,144
Tuletisinstrumentid	Lisa 14	878	1,091
Pikaajalised kohustused kokku		77,799	75,235
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	2,687	4,614
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 15	3,523	3,336
Tuletisinstrumentid	Lisa 14	494	421
Lühiajalised kohustused kokku		6,704	8,371
Kohustused kokku		84,503	83,606
Omakapital ja kohustused kokku		175,780	172,293

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Oma osad	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2013	639	64	0	73,808	74,511
<i>Aruandeaasta kasum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>14,176</i>	<i>14,176</i>
Aruandeaasta			0		
koondkasum kokku	0	0		14,176	14,176
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			0		
koondkasum kokku	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

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)

		2015	2014
	Lisa		
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		11,504	14,176
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	-2,375	-14,214
Põhivara kulum		168	23
Finantstulud	Lisa 9	-643	-605
Finantskulud	Lisa 9	2,133	3,191
Varude muutus		0	0
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		-181	434
Makstud intressid		-1,979	-1,575
Kokku rahavood äritegevusest		8,626	1,430
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	Lisa 10	-4,195	-28,696
Materiaalse põhivara soetus		-94	-7
Antud laenud		-1,198	-182
Antud laenude tagasimaksed	Lisa 11	6,613	5,307
Saadud intressid		30	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1,156	-23,579
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 17	5,500	27,521
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 14	-4,764	-4,931
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-26	-10
Tasutud oma osade eest	Lisa 13	-8,914	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-8,205	22,580
Rahavood kokku		1,577	432
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 12	3,379	2,947
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1,577	432
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 12	4,955	3,379

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 ettevõte (registrikood: 10872385; aadress: Suur-Sõjamäe 4, Tallinn), mis juhib ja haldab Ülemiste kaubanduskeskust Tallinnas, Eestis.

31. detsember 2015 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõte”), mis kuulub Norras asuvale AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on kaudselt Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

Ettevõtte juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 5. aprillil 2016. aastal. 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, väljaarvatud 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nõuab teatud raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonnalt mitmete eelduste 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 2015 on ettevõtte rakendanud järgnevaid uusi ja/või muudetud IFRS standardeid:

- Muudatustekogumik "Iga-aastased IFRSide parandused ajavahemikuks 2011–2013"
- Tõlgendus IFRIC 21 – *Lõivud*

„Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikus 2011 – 2013“ on kogumik järgmistest muudatustest:

- IFRS 1 *Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt*
- IFRS 3 *Äriühendused*
- IFRS 13 *Õiglase väärtuse määrtmine*
- IAS 40 *Kinnisvarainvesteeringud*

Tõlgendus IFRIC 21 – *Lõivud*

Tõlgendus käsitleb valitsuse poolt kehtestatud maksude ja lõivude raamatupidamisarvestust (v.a tulumaks). Maksukohustus kajastatakse finantsaruannetes kohustuse tinginud sündmuse toimumise hetkel. Selle tõlgenduse rakendamine 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:

IAS 1 *Finantsaruannete esitamine* muudatused: *Avalikustamisalgatus*

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Muudatustega täpsustatakse standardit IAS 1, et lihtsustada finantsaruannete esitusviisi osas tehtavate hinnangute andmist. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IAS 16 *Materiaalsed põhivarad* ja IAS 38 *Immateriaalsed varad* muudatused: *Aktsepteeritavate amortisatsioonimeetodite täpsustamine*

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Muudatuses antakse täiendavaid juhiseid materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestamiseks. Selgitatakse, et tulupõhist meetodit ei peeta vara kasutamise kajastamiseks sobivaks. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele, kuna ettevõtte ei kasuta tulupõhiseid kulumiarvestuse ja amortisatsioonimeetodeid.

IAS 16 *Materiaalsed põhivarad* ja IAS 41 *Põllumajandus* muudatused: *Viljakandvad taimed*

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Viljakandvad taimed hakkavad kuuluma edaspidi IAS 16 *Materiaalsed põhivarad* rakendusalasle ning nende kajastamisel tuleb järgida kõiki antud standardi nõudeid. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele, kuna ettevõtte ei ole viljakandvaid taimi.

IAS 19 *Hüvitised töötajatele* muudatused

(kohaldatakse 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Muudatused puudutavad töötajate poolt kindlaksmääratud hüvitistega plaani tehtavate sissemaksete raamatupidamisarvestust. Kuna ettevõtte töötajad ei tee selliseid sissemakseid, ei avalda selle muudatuse rakendamine mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IAS 27 muudatused *Kapitaliosaluse meetodi kasutamine konsolideerimata finantsaruannetes*

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Muudatustega taaskoostatakse kapitaliosaluse meetodi kasutamise võimalus tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringute kajastamisel ettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 11 *Ühised ettevõtmised* muudatus: *Ühistegevuses osaluse omandamise kajastamine*

(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. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele, kuna ettevõtte ei osale ühisettevõtetes.

IFRS 9 *Finantsinstrumendid*

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

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

IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 28 muudatused — Investeeringisettevõtted: konsolideerimiseraandi rakendamine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatused käsitlevad probleeme, mis on tekkinud investeeringisettevõtete puhul konsolideerimiseraandi rakendamisel. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

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 mitte kvalifitseeruvate varade puhul osaliselt. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 14 Regulaatiivsed edasilükkunud saldod

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Standard lubab ettevõtetel IFRS-i esmakordsel rakendamisel jätkata regulaatiivsete varade ja kohustuste kajastamist. Tagamaks finantsaruannete võrreldavust ettevõtetega, kes juba rakendavad IFRSi ega kajasta selliseid saldosisid, nõuab standard regulaatiivsete määrade mõju kajastamist muudest varadest ja kohustustest eraldi. Ettevõtetel, kes juba kajastavad oma finantsaruandeid vastavuses IFRSiga ei ole lubatud antud standardit rakendada. Standardi rakendamine ei avalda ettevõttele mingit mõju.

IFRS 15 Kliendilepingutest saadav tulu

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

Standardiga IFRS 15 kehtestatakse 5-astmeline mudel, mida hakatakse rakendada kliendilepingutest teenitavale tulule sõltumata tegevusalast ja tulutehingu liigist. Lisaks suurenevad oluliselt avalikustamismõõdud. 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. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS-ide täiendused

2013. aasta detsembris andis IASB välja muudatustekogumiku "Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2010–2012" (kohaldatakse 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele):

- IFRS 2 Aktsiapõhine makse
- IFRS 3 Äriühendused
- IFRS 8 Tegevussegmentid
- IFRS 13 Õiglase väärtuse mõõtmine
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad
- IAS 24 Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine
- IAS 38 Immateriaalsed varad

2014. aasta septembris andis IASB välja muudatustekogumiku "Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2012–2014" (kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele):

- IFRS 5 Müügiüks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad
- IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave

- IAS 19 *Hüvitatud töötajatele*
- IAS 34 *Vahefinantsaruandlus*

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

Ettevõtte plaanib rakendada ülaltoodud standardid ja tõlgendused nende jõustumise päeval, eeldusel, et need on EL-i poolt heakskiidetud.

C Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on kajastatud tema 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 renditulusi, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tulusi. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse saadud või saadava tasu õiglasel väärtusel, 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 omandis olevad 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 õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on hind, millega oleks võimalik kinnisvarainvesteeringut müüa teadlike ja huvitatud osapoolte vahel sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Huvitatud müüja ei ole sündmüügi olukorras müüja, kes müüks ükskõik kui madala hinnaga. Parim indikatsioon õiglasel väärtusel 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 peituvat ebakindlust.

Juhatuse 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 allahindlus 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 vahest 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 rendimaksede 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

Ettevõttel 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 nõuded 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 õiglasest väärtusest 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 väärtusest. 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 maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (2014: 21/79). Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 väärtusest ning kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

O Võlakohustused

Võlakohustused võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest, 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 väärtusest kuupäeval, mil tuletisinstrumenti leping sõlmitakse ning ka edaspidi kajastatakse tuletisinstrumente nende õiglasest väärtusest. 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 riskimaandamisinstrumenti arvestuse eripõhimõtted. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglasest väärtusest 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 ressurssidest loobumist ja kohutuse suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

Eraldise 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 korrigeeritud 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 ilmnesid bilansipäeva 31. detsembri 2015 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 5. aprilli 2016 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:

	31.12.2015	31.12.2014
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,95%+1-kuu Euriborist (Lisa 14)	79,580	78,718
Kokku saadud laenud	79,580	78,718
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist (Lisa 11)	-12,032	-17,974
Fikseeritud intressimäär	-1,175	0
Kokku antud laenud	-13,207	-17,974
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	66,373	60,744

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)	2015	2014
	-10 bp	-12	-18
Antud laenud	10 bp	12	18
	-10 bp	80	79
Laenukohustused	10 bp	-80	-79
Kogumõju aruandeaasta	-10 bp	68	61
puhaskasumile	10 bp	-68	-61

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 krediidiriski riski ebaoluliseks (vt samuti Lisa 5).

c) Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud piisavate rahaliste vahendite olemasoluga võlakohustuste, dividendide ning investeeringute 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 arvatud, kasutades hetkel kehtivat määra. Pangalaenu saldo nii 31. detsember 2015 kui ka 31. detsember 2014 seisuga sisaldab intressimäära swap lepingu rahavoogu.

Likviidsusanalüüs

	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
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
Liisingkohustused	28	0	0	28
Tuletisinstrumendid	494	878	0	1,371
Saadud deposiidid	642	0	0	642
Võlad hankijatele ja mud võlad				
- Võlad hankijatele	450	0	0	450
- Muud finantskohustused	790	0	0	790
- Eraldised	1 249	0	0	1,249

31.12.2014				
Varad	4,193	17,974	0	22,168
Raha ja raha ekvivalendid	3,379	0	0	3 379
Nõuded ostjate vastu	640	0	0	640
Laenu nõuded	175	17,974	0	18,149
Kohustused	8,249	75,235	0	83,484
Laenukohustused pankadele	4,574	74,144	0	78,718
Liising kohustused	40	0	0	40
Tuletisinstrumendid	421	1,091	0	1,511
Saadud deposiidid	597	0	0	597
Võlad hankijatele ja mud võlad				
- Võlad hankijatele	659	0	0	659
- Muud finantskohustused	676	0	0	676
- Eraldised	1,283	0	0	1,283

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 dividende, 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 väärtused seisuga 31. detsember 2015 ja 31. detsember 2014 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 õiglasesse väärtusesse, või mille õiglased väärtused on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud, on klassifitseeritud vastavalt õiglase väärtuse hierarhiale, mis on kirjeldatud allpool ning põhineb madalaima taseme sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse määramisele tervikuna:

- Tase 1 — noteeritud (korregeerimata) 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 31.12.2015

- Õiglase väärtuse meetodil kajastatav põhivara – kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.) bilansilise väärtusega 155,640 tuhat eurot (31.12.2014: 150,015 tuhat eurot) (lisa 10) – tase 3.
- Varad, mille õiglased väärtused on avalikustatud – antud laenud seotud osapooltele 12,032 tuhat eurot (31.12.2014: 17,974 tuhat eurot) (lisa 11) – tase 3.
- Tuletisinstrumendid, mille õiglased väärtused on avalikustatud- Swap väärtus -1,371 tuhat eurot (31.12.2014: -1,511 tuhat eurot) (lisa 5)-tase 2.
- Kohustused, mille õiglased väärtused on avalikustatud – saadud laenud ja liisingud 79,609 tuhat eurot (31.12.2014: 79,758 tuhat eurot) (lisa 14) – tase 2.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja eeldused

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 õiglase väärtuse vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2015	31.12.2014
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 12)	4,955	3,379
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11)	1,209	815
Antud laenud (Lisa 17)	12,994	17,974
Finantsvarad kokku	19,158	22,168

Finantskohustused

	Õiglasel väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavad kohustused	Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud kohustused	Kokku
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
Tuletisinstrumentid (Lisa 14)	1,371	0	1,371
Finantskohustused kokku	1,371	83,132	84,503

Seisuga 31.detsember 2014			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	3,223	3,223
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	78,871	78,871
Tuletisinstrumentid (Lisa 14)	1,511	0	1,511
Finantskohustused kokku	1,511	82,094	83,605

b) Finantsvarade krediitkvaliteet

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

Sularaha pangakontodel ja deposiidid reitingu põhjal

Seisuga 31.detsember	2015	2014
Pangad, mille krediitdireiting Moody's-e järgi on Aa3	4,940	3,342
Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 12) ja pikaajalised reservdeposiidid	4,940	3,342

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saanud ja mida ei ole alla hinnatud	482	161
Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)	8	117
Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	465	35
Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega	8	9
Nõuded, mille maksetähtaeg on saanud ja mida ei ole individaalselt alla hinnatud, k.a:	178	247
Nõuded, mis on individaalselt alla hinnatud	6	53
Korrigeeritud maksetähtajaga individaalselt allahinnatud nõuded	75	133
Nõuded ostjate vastu kokku	741	595
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-134	-148
Kokku nõuded ostjate vastu	607	447

	31.12.2015	31.12.2014
Muud nõuded		
Antud laenud	213	175
Antud laenude allahindlused (Lisa 8)	0	0
Muud nõuded	247	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	35	154
Maksude ettemaksud	1	0
Muud ettemaksed	106	38
Kokku muud nõuded	602	367

Pikaajalised nõuded

Antud laenud	962	
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	12,032	17,974
Kokku pikaajalised nõuded	12,994	17,974

Ülaltoodud andmetest lähtuvalt on ettevõtte maksimaalne krediidirisk 2015. aastal 19,156 tuhat eurot (2014: 22,130 tuhat eurot)

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2015. aasta renditulu on 12,013 tuhat eurot (2014: 7,001 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 krediidiaralooga emaettevõtte.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu 2015. aastal oli 280 tuhat eurot (2014: 46 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	31. detsember 2015	31. detsember 2014
Kuni 1 aasta	11,626	10,793
1 kuni 5 aastat	31,972	32,891
Üle 5 aasta	8,347	9,374
Kokku	51,945	53,058

Lisa 7. Tööjõukulud

	2015	2014
Palgakulu	-370	-381
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-120	-166
Kokku	-491	-547

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2015 kaheksa töötajat (2014: kaheksa).

Lisa 8. Muu äritulu ja muud tegevuskulud

	2015	2014
Tulu kommunaalteenustelt	3,093	1,999
Tulu turustusteenustelt	1,030	721
Muu müügitulu üürnikelt	4,123	2,720
Kommunaalkulud	-2,829	-1,926
Turustuskulud	-926	-868
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-3,755	-2,794
Grupiettevõtetelt saadud administratiivteenused (Lisa 17)	-534	-390
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-13	-16
Üldine turundus ja PR	-40	-8
Transport	-22	-27
Õigusteenused	-2	-18
Muud administratiivkulud	-109	-191
Muud kulud	-73	5
Muud tegevuskulud kokku	-4,548	-3,439

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2015	2014
Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 17)	473	603
Muu intressitulu	30	2
Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14)	140	0
Finantstulud kokku	643	605

Finantskulud

	2015	2014
Intressikulu krediidiasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 14)	-1,983	-1,596
Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 14)	-127	-127
Muud finantskulud	-23	-123
Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14)	0	-1,345
Finantskulud kokku	-2,133	-3,191

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2013	107,195
Lisandumised	31,642
Müügid ja mahakandmised	-2,945
Reklassifitseerimine	-91
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	14,214
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

* Sh teenused Linstow Center Management SIA-lt (projekti juhtimistasu) 2015. aastal 131 tuhat eurot (2014: 616 tuhat eurot) (Lisa 17).

** 2015. aastal reklassifitseeriti varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekte põhivarasse soetusmaksumusega kokku 945 tuhat eurot (2014: 91 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 2015 seisuga kui ka 31. detsember 2014 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%-9.5%, kapitalisatsioonimäär 7 – 7.3% ja kasvumäär 2%-2.5% (2014: diskontomäär 8.2%-9.6%, kapitalisatsioonimäär 7%-7.5% ja kasvumäär 2.5-3%). 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 (2014: 1%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase 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:

	2015	2014
Renditulu (Lisa 6)	12,013	7,001
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-310	-3,165

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 94 (2014: 54) tuhat eurot, kindlustusest summas 94 (2014: 36) tuhat eurot, maamaksust summas 44 (2014: 44) tuhat eurot, muudest remondi ja hoolduskuludest summas 28 tuhat eurot (2014: 21) ning kinnisvarainvesteeringu ning muude põhivarade maha kandmisest summas 50 tuhat eurot (2014: 3,011).

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	741	595
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-134	-148
Kokku nõuded ostjate vastu	607	447
Muud nõuded		
Antud laenud	213	175
Muud nõuded	247	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	35	154
Maksude ettemaksud	1	0
Muud ettemaksud	106	38
Kokku muud nõuded	601	367
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 5)	1,209	815

Pikaajalised nõuded

Antud laenud	962	0
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	12,032	17,974
Kokku pikaajalised nõuded	12,994	17,974

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	482	161
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud, k.a:	178	247
1-30 päeva	11	141
31-60 päeva	26	72
61-120 päeva	44	7
Üle 120 päeva	97	27
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	6	53
Tähtaeg ei ole saabunud	0	0
1-30 päeva	3	0
31-60 päeva	3	0
61-120 päeva	0	0
Üle 120 päeva	0	53
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	75	133
Tähtaeg ei ole saabunud	58	87
1-30 päeva	2	13
31-60 päeva	0	11
61-120 päeva	0	4
Üle 120 päeva	16	19
Nõuded ostjate vastu kokku	741	595

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2015 ja 31.12.2014 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

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel	4,955	3,374
Raha teel	0	5
Kokku raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	4,955	3,379

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 (31.12.2014 seisuga üks osa nominaalväärtuses 639 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 2015 oli 90,574 (2014: 87,984 tuhat eurot, seega oleks seisuga 31. detsember 2015 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 72,459 tuhat eurot (31. detsember 2014: 70,387) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 18,115 (31. detsember 2014: 17,597) tuhat eurot.

Lisa 14. Laenukohustused

	31.12.2015	31.12.2014
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	76,921	74,144
Pikaajalised laenukohustused kokku	76,921	74,144
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	2,659	4,574
Kapitalirendikohustus	28	40
Lühiajalised laenukohustused kokku	2,687	4,614
Laenukohustused kokku	79,609	78,758

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 investeeriti Ülemiste kaubanduskeskuse laiendusse, sh parkimismaja ehitusse.
- 2,5 miljonit eurot kasutati 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:

	31.12.2015	31.12.2014
1 aasta jooksul	2,659	4,574
1-5 aasta jooksul	76,921	74,144
Hiljem kui 5 aastat	0	0
	79,580	78,718

Seisuga 31 detsember 2015 oli pangalaenu jääk 79,898 tuhat eurot (2014: 79,163 tuhat eurot). Erinevus pangalaenu jäägi ja bilansis kajastatud laenukohustuse 79,580 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga 78,718 tuhat eurot) vahel summas 317 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga 444 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 31.12.2015 ja 31.12.2014 seisuga täidetud. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

	31.12.2015	31.12.2014
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	155,640	150,015
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	79,898	79,163
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)	51%	53%

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

Intressikulu laenudelt:

	31.12.2015	31.12.2014
Laen SEB	-1,548	-1,247
Swap-i intress	-434	-349
Intressid liisinglepingutelt	-1	0
Intressi kulu kediidiasutustele (Lisa 9)	-1,983	-1,596
Intressi swap-i õiglase väärtuse muutus (Lisa 9)	140	-1,345

Pangalaenude osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (639 tuhat eurot 31.12.2015 ja 31.12.2014 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 kommertsant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2,000 tuhat eurot.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Intressimäära swap

Intressimäära swapi nominaalväärtus oli nii 31.12.2015 kui ka 31.12.2014 seisuga 41 mln eurot. Intressimäära swapi õiglane väärtus oli 31. detsember 2015 seisuga -1,371 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga -1,511 tuhat eurot), millest lühiajaline osa moodustas -494 tuhat eurot (31.12.2014: -421 tuhat eurot) ning pikaajaline -878 tuhat eurot (31.12.2014: -1,091 tuhat eurot).

Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad

	31.12.2015	31.12.2014
Saadud ettemaksed	990	908
Saadud deposiidid	642	597
Krediidiasutustelt võetud laenude tekkepõhine intress	117	113
Võlad hankijatele	450	659
Võlad seotud osapooltele (Lisa 17 (a))	122	246
Muud võlad	780	669
Muud maksuvõlad (Lisa 16)	392	121
Tööjõukulud	19	16
Muud tekkepõhised võlad	11	7
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	3,523	3,336

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 16. Maksuvõlad

	31.12.2015	31.12.2014
Käibemaksuvõlg	377	106
Sotsiaalmaks	9	9
Üksikisiku tulumaks	5	4
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	1	1
Maksed kohustuslikku pensionifondi	1	1
Kokku maksukohustused (Lisa 15)	393	121

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

	31.12.2015	31.12.2014
Laenu põhiosa nõue Linstow AS vastu	12,032	17,974
Pikaajalised nõuded kokku	12,032	17,974
Võlg Linstow Center Management SIA-le	122	246
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 15)	122	246

• **Laenud Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg on 23.07.2018. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 2.55% (31.12.2014: 2,55%) marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-lt**

(b) Muutused seotud osapoolte laenu nõuete ja -kohustuste saldodes

	2015	2014
Linstow AS-le antud laenu tagasimaksed	-6,415	-5,150
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed	473	603
Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus	5,942	4,547

(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2015	2014
Intressitulu Linstow AS-lt	473	603
Finantstulud/-kulud (-), neto	473	603

(d) Ostud seotud osapooltelt

	2015	2014
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud) (Lisa 8)	534	449
Ostud kokku	534	449

Ainuosaniku 5. juuni 2015 otsuse alusel jagati osa nominaalväärtusega 639 tuhat eurot kaheks osaks nominaalväärtustega 600 tuhat eurot ja 39 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga üks osa nominaalväärtuses 639 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 2015.a. töötasusid summas 171 tuhat eurot (2014: 157 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2015. aasta puhaskasum summas 11,504 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2015. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2015.a majandusaasta aruande allkirjastamine 5.04.2016.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaastate aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Osäühingu juhatus on koostanud tegevusaruande, Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruande seisuga 31.detsember 2015 ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Frode Gronvold
Juhatuse esimees



Guido Pärnits
Juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna 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 mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeauditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Ülemiste Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 5. aprill 2016



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



Erik Oja
Vandeauditori number 600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12013000	74.45%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	4123000	25.55%	Ei

Sidevahendid

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