

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2014 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



ÜLEMISTE

Sisukord

<i>Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed</i>	3
<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. Kokkuvõte peamistest arvestuspõhimõtetest	9
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine.....	17
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>	29
<i>Juhatuse Liikmete allkirjad 2014. a majandusaasta aastaaruandele</i>	30
<i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i>	31

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS 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 2014 – 31. detsember 2014

31. detsember 2014 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.

Olulisimaks sündmuseks aruandeaastal on Ülemiste keskuse 28,500 m² juurdeehituse valmimine 2014. aasta oktoobris. Ülemiste keskus on olnud aastaid Tallinna ja Harjumaa elanike seas üheks tuntuimaks kaubanduskeskuseks, juurdeehituse valmimisega kindlustas ning parandas ettevõtte enda turupositsiooni. Laienduse tulemusena suurenes keskuse üldpind 78,500 m²'ni (2013. a 50,000 m²), kaubanduspind suurenes 58,660 m²'ni (2013. a 37,800 m²) ning rentnike arv kasvas 210'ni (2013. a 160 rentnikku, poed, teenusepakkujad ning toitlustusasutused). Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0,5% kogu pinnast.

Ettevõtte puhaskasumiks 2014. aastal oli 14,2 miljonit eurot (2013. aastal 16,3 miljonit eurot).

Finantseerimine

23. juulil 2013.a. sõlmis ettevõtte laenulepingu SEB-ga summas 84,5 miljonit eurot. Laenu kasutatakse: a) refinantseerimaks HSH Nordbank AG-lt võetud laenu summas 57 miljonit eurot, b) 25 miljonit eurot kasutatakse keskuse laiendustöödeks ja c) 2,5 miljonit eurot kasutatakse lühiajaliseks käibekapitalilaenuks. Laenu tagatiseks on hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule, kommertspant ettevõtte vallasvarale ja ettevõtte osakutele seatud pant.

Finantssuhtarvud

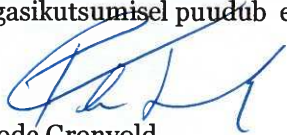
Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = 6,997 tuh EUR / 41,100 m² (kaalutud keskmine kaubanduspind aruandeperioodil) / 12 kuud = 17 EUR (2013. a 17,6 EUR).
Omakapital / võõrkapital = 88,687 tuh EUR / 83,606 tuh EUR = 106%.

Arendusplaanid

Ettevõtte laiendab tuleval aastal parkimismaja kahe lisakorruse võrra. Arendus planeeritakse valmis saada oktoobris 2015.

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2014. aasta lõpuks 8 töötajat (2013. aastal 8 töötajat). 2014. aasta palgakulu oli 547 tuhat eurot (2013: 360 tuh eurot), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Nõukogu ettevõtetel ei ole. Juhatuse liikmetele maksti 2014.a. töötasusid summas 157 tuhat eurot (2013: 128 tuh eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.


Frode Gronvold
Juhatuse esimees


Guido Pärnits
Juhatuse liige

Tallinn, 3.06.2015.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

(tuhandetes eurodes)

		2014	2013
Renditulu	Lisa 6	7,001	7,904
Muu müügitulu	Lisa 8	2,720	2,667
Puhaskasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	14,214	10,615
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-3,165	-342
Tööjõukulud	Lisa 7	-547	-360
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-3,439	-2,972
Põhivara kulum		-23	-11
Ärikasum		16,761	17,500
Finantstulu	Lisa 9	605	585
Finantskulu	Lisa 9	-3,191	-1,802
Finantstulud ja -kulud kokku		-2,586	-1,217
Aruandeaasta puhaskasum		14,176	16,283
Muu koondkasum		0	0
Aruandeaasta koondkasum		14,176	16,283

Lisad lehekülgedel 9 kuni 28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	150,015	107,195
Põhivara		107	32
Pikaajalised nõuded	Lisa 11	17,974	22,522
Põhivara kokku		168,096	129,749
Käibevara			
Varud		3	3
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 11	815	535
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 12	3,379	2,947
Käibevara kokku		4,197	3,485
Varad kokku		172,293	133,233
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktiivkapital	Lisa 13	639	639
Kohustuslik reservkapital		64	64
Jaotamata kasum	Lisa 13	87,984	73,808
Omakapital kokku		88,687	74,511
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	74,144	54,291
Tuletisinstrumentid	Lisa 14	1,091	0
Pikaajalised kohustused kokku		75,235	54,291
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	4,614	1,736
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 15	3,336	2,530
Tuletisinstrumentid	Lisa 14	421	166
Lühiajalised kohustused kokku		8,371	4,431
Kohustused kokku		83,606	58,723
Omakapital ja kohustused kokku		172,293	133,233

Lisad lehekülgedel 9 kuni 28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2012	639	64	57,525	58,228
Aruandeaasta kasum	0	0	16,283	16,283
Muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	16,283	16,283
Saldo 31.12.2013	639	64	73,808	74,511
Aruandeaasta kasum	0	0	14,176	14,176
Muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	14,176	14,176
Saldo 31.12.2014	639	64	87,984	88,687

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

Lisad lehekülgedel 9 kuni 28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

		2014	2013
	Lisa		
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		14,176	16,283
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	-14,214	-10,615
Põhivara kulum		23	11
Finantstulud	Lisa 9	-605	-585
Finantskulud	Lisa 9	3,191	1,801
Varude muutus		0	-2
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		434	-8
Makstud intressid		-1,575	-1,330
Kokku rahavood äritegevusest		1,430	5,571
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	Lisa 10	-28,696	-2,253
Materiaalse põhivara soetus		-7	0
Antud laenud		-182	-3,635
Antud laenude tagasimaksed	Lisa 11	5,307	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-23,579	-5,888
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 17	27,521	57,000
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 14	-4,931	-58,088
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-10	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		22,580	-1,088
Rahavood kokku		432	-1,405
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 12	2,947	4,352
Raha ja raha ekvivalentide muutus		432	-1,405
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 12	3,379	2,947

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

Lisad lehekülgedel 9 kuni 28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

31. detsember 2014 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtte”), 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 3. juunil 2015. 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 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 2014 on ettevõtte rakendanud järgnevaid uusi ja/või muudetud IFRS standardeid:

- IAS 27 Konsolideerimata finantsaruanded (muudetud)
- IAS 28 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse (muudetud)
- IAS 32 Finantsinstrumendid: esitamine (muudetud) - Finantsvarade ja -kohustuste tasaarvestamine
- IAS 36 Varade väärtuse langus (muudetud) – Mittefinantsvara kaetava väärtuse avalikustamine
- IAS 39 Finantsinstrumendid (muudetud): kajastamine ja mõõtmine - Tuletisinstrumentide uuendamine ja riskimaandamisarvestuse jätkamine
- IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded
- IFRS 11 Ühised ettevõtmised
- IFRS 12 Muudes (majandus) üksustes olevate osaluste avalikustamine
- IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27 - Investeeringusettevõtted (muudetud)

Kui leitakse, et kõnealuste standardite või tõlgenduste rakendamine on mõjutanud kontserni finantsaruandeid või -tulemusi, täpsustatakse seda järgmistes punktides:

- IAS 32 *Finantsinstrumendid: esitamine* muudatus - *Finantsvarade ja -kohustuste tasaarveldamine* - Muudatus seletab lahti sõnastuse „omab praegu juriidiliselt rakendatavat tasaarveldusõigust“ mõtte ja selgitab IAS 32 tasaarvelduskriteeriumite rakendamist arveldussüsteemide (nt tsentraliseeritud arvelduskoja süsteemi) puhul, kus rakendatakse brutoarveldussüsteeme, mis ei toimi samaaegselt. Muudatuse rakendamine ei avaldanud mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- IAS 39 *Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmise* muudatus - Selle muudatusega võimaldatakse jätkata riskimaandamisarvestuse erireeglite kasutamist, kui riskimaandamisinstrumendina käsitletud tuletisinstrumendi uuendamine vastab teatud tingimustele. Muudatus ei mõjutanud ettevõtte finantsseisundit ega -tulemusi, kuna ettevõtte ei rakenda riskimaandamisarvestuse erireegleid

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 peale EL-i poolt heakskiitmist)

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 peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatuses antakse täiendavaid juhiseid materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestamiseks. Selgitatakse, et tulupõhist meetodit ei peeta tarbimise kajastamiseks sobivaks. Muudatuse rakendamine ei avaldanud 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 peale EL-i poolt heakskiitmist)

Viljakandvad taimed hakkavad kuuluma edaspidi IAS 16 *Materiaalsed põhivarad* rakendusallasse ning nende kajastamisel tuleb järgida kõiki antud standardi nõudeid. Muudatuse rakendamine ei avaldanud 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 peale EL-i poolt heakskiitmist)

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

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 raamistiku, 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 — Investeerimisettevõtted: konsolideerimiserandi rakendamine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatused käsitlevad probleeme, mis on tekkinud investeerimisettevõtete puhul konsolideerimiserandi 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 (kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatuses 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 11 Ühised ettevõtmised muudatus: Ühistegevuses osaluse omandamise kajastamine

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

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. Standardi rakendamine ei avalda ettevõttele mingit mõju.

IFRS 14 Reguliivsed edasilükkunud saldod

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

Standard lubab ettevõtetel IFRS-i esmakordsel rakendamisel jätkata regulatiivsete varade ja kohustuste kajastamist. Standardi rakendamine ei avalda ettevõttele mingit mõju.

IFRS 15 Kliendilepingutest saadav tulu

(kohaldatakse 1. jaanuaril 2017 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 avalikustamismõjud. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS-ide täiendused

2013. aasta detsembris andis IASB välja järgmiseid standardeid puudutava muudatustekogumiku "Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2011–2013" (kohaldatakse 1. juulil 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

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

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 määrtmine*
- 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 peale EL-i poolt heakskiitmist):

- IFRS 5 *Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad*
- IFRS 7 *Finantsinstrumendid: avalikustatav teave*
- IAS 19 *Hüvitised töötajatele*
- IAS 34 *Vahefinantsaruandlus*

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

Tõlgendus IFRIC 21 – Lõivud (kohaldatakse 17. juunil 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Tõlgendus käsitleb valitsuse poolt kehtestatud maksude ja lõivude raamatupidamisarvestust (v.a tulumaks). Maksukohustus kajastatakse finantsaruannetes kohustuse tinginud sündmuse toimumise hetkel. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle tõlgenduse rakendamise mõju.

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 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 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 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 õiglasel väärtusel 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 eluiga 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 müügiikulutused 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 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 laenu 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 investeringuid 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 maksimumääraks 20/80 väljamakstaval 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 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 Tuletisinstrumendid

Tuletisinstrumente kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglasest väärtuses kuupäeval, mil tuletisinstrumendi 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 õiglasest 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 ressurssidest 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 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 2014 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 3. juuni 2015 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:

	31.12.2014	31.12.2013
Fikseeritud intressimäär	0	0
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,95%+1-kuu Euriborist (Lisa 14)	78,718	56,000
Kokku saadud laenud	78,718	56,000
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist (Lisa 11)	-17,974	-22,521
Kokku antud laenud	-17,974	-22,521
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	60,744	33,476

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)	2014	2013
Antud laenud	-10 bp	-18	-22
	10 bp	18	22
Laenukohustused	-10 bp	79	56
	10 bp	-79	-56
Kogumõju aruandeaasta puhaskasumile	-10 bp	61	33
	10 bp	-61	-33

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 debitorse 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 arvatud, kasutades hetkel kehtivat määra. Pangalaenu saldo nii 31. detsember 2014 kui ka 31. detsember 2013 seisuga sisaldab intressimäära swap lepingu rahavoogu.

Likviidsusanalüüs

Diskonteerimata rahavood

	Saadud laenud krediidiasutustelt (sh. tekkepõhine intressikohustus)	Võlad tarnijatele ja muud võlad (v.a. tekkepõhine intressikohustus)	Kokku
31.12.2014			
< 1 aasta	6,109	1,590	6,111
1 - 5 aastat	70,805	0	70,805
> 5 aastat	0	0	0
31.12.2013			
< 1 aasta	1,710	1,479	3,189
1 - 5 aastat	60,293	0	60,293
> 5 aastat	0	0	0

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 õiglased väärtused seisuga 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013 oluliselt ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtte laenukohustused ja antud laenud 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 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 31.12.2014

Ümberhindlusmeetodil kajastatav põhivara – kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.) bilansilise väärtusega 150,015 tuhat eurot (31.12.2013: 107,195 tuhat eurot) (lisa 10) – tase 3.

Varad, mille õiglased väärtused on avalikustatud – antud laenud ühisettevõtetele 17,974 tuhat eurot (31.12.2013: 22,522 tuhat eurot) (lisa 11) – tase 3.

Tuletisinstrumendid, mille õiglased väärtused on avalikustatud – Swap väärtus -1,511 tuhat eurot (31.12.2013: 166 tuhat eurot) (lisa 5) – tase 2.

Kohustused, mille õiglased väärtused on avalikustatud – saadud laenud ja liisingud 79,849 tuhat eurot (31.12.2013: 56,027 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 lisa 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 väärtuste vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2014	31.12.2013
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 12)	3,379	2,946
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11)	815	535
Antud laenud (Lisa 17)	17,974	22,522
Finantsvarad kokku	22,168	26,003

Finantskohustused

	Õiglasel väärtuses läbi koondkasumiaruandes kajastatavad kohustused	Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud kohustused	Kokku
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

Seisuga 31.detsember 2013

Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	2,438	2,438
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	56,119	56,119
Tuletisinstrumentid (Lisa 14)	166	0	166
Finantskohustused kokku	166	58,557	58,723

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	2014	2013
Pangad, mille krediitdireiting Moody's-e järgi on A2	3,342	2,926
Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 12) ja pikaajalised reservdeposiidid	3,342	2,926

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saanud ja mida ei ole alla hinnatud	161	150
<i>Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)</i>	117	3
<i>Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega</i>	35	137
<i>Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega</i>	9	10
Nõuded, mille maksetähtaeg on saanud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud, k.a:	247	196
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	53	82
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	133	0
Nõuded ostjate vastu kokku	595	428
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-148	-153
Kokku nõuded ostjate vastu	447	275

	31.12.2014	31.12.2013
Muud nõuded		
Antud laenud	175	209
Antud laenude allahindlused (Lisa 8)	0	-58
Muud nõuded	0	1
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	154	29
Maksude ettemaksud	0	44
Muud ettemaksed	38	35
Kokku muud nõuded	367	260
 Pikaajalised nõuded		
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	17,974	22,522
Kokku pikaajalised nõuded	17,974	22,522

Ülaltoodud andmetest lähtuvalt on ettevõtte maksimaalne krediidirisk 2014. aastal 22 130 tuhat eurot (2013: 25 983 tuhat eurot)

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2014. aasta renditulu on 7,001 tuhat eurot (2013: 7,904 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 rendimaksude 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 2014. aastal oli 46 tuhat eurot (2013: 103 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	31. detsember 2014	31. detsember 2013
Kuni 1 aasta	10,793	2,981
1 kuni 5 aastat	32,891	8,614
Üle 5 aasta	9,374	1,002
Kokku	53,058	12,597

Lisa 7. Tööjõukulud

	2014	2013
Palgakulu	-381	-250
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-166	-110
Kokku	-547	-360

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2014 kaheksa töötajat (2013: üheksa).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2014	2013
Tulu kommunaalteenustelt	1,999	1,941
Tulu turustusteenustelt	721	726
Muu müügitulu üürnikelt	2,720	2,667
Kommunaalkulud	-1,926	-1,761
Turustuskulud	-868	-625
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-2,794	-2,386
Grupiettevõtelt saadud administratiivteenused (Lisa 17)	-390	-390
Varem allahinnatud nõuete laekumine (antud laenud, Lisa 11)	0	80
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-16	-25
Üldine turundus ja PR	-8	-29
Transport	-27	-30
Õigusteenused	-18	-12
Muud administratiivkulud	-191	-175
Muud kulud	5	-4
Muud tegevuskulud kokku	-3,439	-2,972

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2014	2013
Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 17)	603	581
Muu intressitulu	2	4
Finantstulud kokku	605	585

Finantskulud

	2014	2013
Intressikulu krediidasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 14)	-1,596	-1,138
Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 14)	-127	-122
Intressikulu Linstow AS-le	0	-1
Muud finantskulud	-123	-374
Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14)	-1,345	-166
Finantskulud kokku	-3,191	-1,801

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2012	93,876
Lisandumised	2,876
Müügid ja mahakandmised	-171
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	10,615
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

* Sh teenused Linstow Center Management SIA-lt (projekti juhtimistasu) 2014. aastal 616 tuhat eurot (2013: 95 tuhat eurot) (Lisa 17).

** 2014. aastal reklassifitseeriti varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekte põhivarasse soetusmaksumusega kokku 91 tuhat 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 õiglase väärtus nii 31. detsember 2014 seisuga kui ka 31. detsember 2013 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%-9.6%, kapitalisatsioonimäär 7 – 7.5% ja kasvumäär 2.5%-3.0% (2013: diskontomäär 9.6%-10.7%, kapitalisatsioonimäär 7%-7.5% ja kasvumäär 2.5-3%). Hindajad kasutasid ka tegelikke renditulusid ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 1% võrra (2013: 6%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuse 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:

	2014	2013
Renditulu (Lisa 6)	7,001	7,904
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-3,165	-342

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 54 (2013: 78) tuhat eurot, kindlustusest summas 36 (2013: 28) tuhat eurot, maamaksust summas 44 (2013: 44) tuhat eurot, muudest remondi ja hoolduskuludest summas 21 tuhat eurot (2013: 22) ning kinnisvarainvesteeringu ning muude põhivarade maha kandmisest summas 3,011 tuhat eurot (2013: 172).

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	595	428
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-148	-153
Kokku nõuded ostjate vastu	447	275
Muud nõuded		
Antud laenud	175	209
Antud laenude allahindlused (Lisa 8)	0	-58
Muud nõuded	0	1
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	154	29
Maksude ettemaksud	0	44
Muud ettemaksed	38	35
Kokku muud nõuded	367	260
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 5)	815	535

Pikaajalised nõuded

Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	17,974	22,522
Kokku pikaajalised nõuded	17,974	22,522

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	161	150
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud, k.a:	247	196
1-30 päeva	141	36
31-60 päeva	72	44
61-120 päeva	7	48
Üle 120 päeva	27	68
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	53	82
Tähtaeg ei ole saabunud	0	0
1-30 päeva	0	0
31-60 päeva	0	0
61-120 päeva	0	0
Üle 120 päeva	53	82
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	133	0
Tähtaeg ei ole saabunud	87	0
1-30 päeva	13	0
31-60 päeva	11	0
61-120 päeva	4	0
Üle 120 päeva	19	0
Nõuded ostjate vastu kokku	595	428

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2014 ja 31.12.2013 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

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel	3,374	2,930
Raha teel	5	17
Kokku raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	3,379	2,947

Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiused ning tähtajalised hoiused on eurodes.

Lisa 13. Osakapital

Osakapital seisuga 31. detsember 2014 (nagu ka 31.12.2013) väärtuses 639 tuhat eurot koosneb ühest osast nominaalväärtusega 639 tuhat eurot. Osa 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 2014 oli 87,984 (2013: 73,808 tuhat eurot, seega oleks seisuga 31. detsember 2014 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 70,387 tuhat eurot (31. detsember 2013: 58,308) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 17,597 (31. detsember 2013: 15,500) tuhat eurot.

Lisa 14. Laenukohustused

	31.12.2014	31.12.2013
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	74,144	54,291
Pikaajalised laenukohustused kokku	74,144	54,291
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	4,574	1,710
Kapitalirendikohustus	40	26
Lühiajalised laenukohustused kokku	4,614	1,736
Laenukohustused kokku	78,758	56,027

Laen krediitiasutustelt.

23. juulil 2013.a. sõlmis ettevõtte laenulepingu SEB-ga summas 84,5 miljonit eurot. 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.
- 25 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:

	31.12.2014	31.12.2013
1 aasta jooksul	4,574	1,710
1-5 aasta jooksul	74,144	54,291
Hiljem kui 5 aastat	0	0
	78,718	56,001

Seisuga 31 detsember 2014 oli pangalaenu jääk 79,163 tuhat eurot (2013: 56,572 tuhat eurot). Erinevus pangalaenu jäägi ja bilansis kajastatud laenukohustuse 78,718 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga 56,001 tuhat eurot) vahel summas 444 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga 571 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 hakatakse kohaldama alates 30. juuni 2015. Vastavalt allolevale tabelile oli nimetatud laenulepingu tingimus 31.12.2014 ja 31.12.2013 seisuga täidetud. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

	31.12.2014	31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	150,015	107,195
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	79,163	56,572
Laenu suhe laenu tagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)	53%	53%

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

Intressikulu laenudelt:

	31.12.2014	31.12.2013
Laen SEB	-1,247	-316
Senior laen HSH 40 mln euro	0	-532
Junior laen HSH 32 mln euro	0	-254
Swap-i intress	-349	-36
Intressi kulu kediidiasutustele (Lisa 9)	-1,596	-1,138
Intressi swap-i õiglase väärtuse muutus (Lisa 9)	-1,345	-166

Pangalaenude osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (639 tuhat eurot 31.12.2014 ja 31.12.2013 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 31.12.2014 kui ka 31.12.2013 seisuga 41 mln eurot. Intressimäära swapi õiglane väärtus oli 31. detsember 2014 seisuga -1,511 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga -166 tuhat eurot), millest lühiajaline osa moodustas -421 tuhat eurot ning pikaajaline -1,091 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga kogu summa lühiajaline).

Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad

	31.12.2014	31.12.2013
Saadud ettemaksed	908	607
Saadud deposiidid	597	338
Krediidiasutustelt võetud laenude tekkepõhine intress	113	92
Võlad hankijatele	659	989
Võlad seotud osapooltele (Lisa 17 (a))	246	134
Muud võlad	676	278
Muud maksuvõlad (Lisa 16)	121	14
Tööjõukulud	16	13
Muud tekkepõhised võlad	0	65
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	3,336	2,530

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 16. Maksuvõlad

	31.12.2014	31.12.2013
Käibemaksuvõlg	106	0
Sotsiaalmaks	9	8
Üksikisiku tulumaks	4	4
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	1	1
Maksed kohustuslikku pensionifondi	1	1
Kokku maksukohustused (Lisa 15)	121	14

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;
- ettevõtte, mida kontrollivad juhatuse liikmed.
- eelpool mainitud isikutega seotud isikud;

(a) Saldod seotud osapooltega

	31.12.2014	31.12.2013
Laenu põhiosa nõue Linstow AS vastu	17,974	22,522
Pikaajalised nõuded kokku	17,974	22,522
 Võlg Linstow Center Management SIA-le	246	134
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 15)	246	134

• **Laenud Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg on 22.04.2016. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 2.55% (31.12.2013: 2,55%) marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-lt**

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

	2014	2013
Linstow AS-le antud laenu tagasimaksed	5,150	13,841
Linstow AS-le antud laenud	0	22,522
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed	603	580
Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus	5,753	36,943
 Linstow AS poolt väljastatud laenu põhiosa tagasimaksmine	0	-159
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed	0	1
Kokku Linstow AS-ilt saadud laenusaldo muutus	0	-160

(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2014	2013
Intressitulu Linstow AS-lt	603	580
Intressikulu Linstow AS-le (lisa 9)	0	-1
Finantstulud/-kulud (-), neto	603	579

(d) Ostud seotud osapooltelt

	2014	2013
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud) (Lisa 8)	449	485
Ostud kokku	449	485

(d) Juhtkonna töötasud

Juhatusel liikmetele maksti 2014.a. töötasusid summas 157 tuhat eurot (2013: 128 tuhat eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2014. aasta puhaskasum summas 14,176 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2014. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2014.a majandusaasta aruande allkirjastamine 3.06.2015.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaastate aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Osaiühingu juhatus on koostanud tegevusaruande, OÜ Ülemiste Center raamatupidamise aastaaruande seisuga 31.detsember 2014 ja kasumi jaotamise ettepanekust.



Frode Grønvold
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 2014 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 omandamiseks 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 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 3. juuni 2015



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	7001000	72.02%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	2720000	27.98%	Ei

Sidevahendid

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