

**ÜLEMISTE CENTER OÜ**  
**MAJANDUSAASTA ARUANNE**  
**31 DETSEMBER 2013 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**



## Sisukord

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Ettevõtte lühiseloostus ja kontaktandmed.....</i>                         | <i>3</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. Kokkuvõte peamistest arvestuspõhimõtetest .....                      | 9         |
| Lisa 3. Finantsriskide juhtimine .....                                       | 16        |
| Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused .....                    | 19        |
| Lisa 5. Finantsinstrumendid.....                                             | 19        |
| Lisa 6. Renditulu .....                                                      | 20        |
| Lisa 7. Tööjõukulud .....                                                    | 20        |
| Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud.....                              | 21        |
| Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud.....                                    | 21        |
| Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....                                       | 21        |
| Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....                           | 22        |
| Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid .....                                     | 23        |
| Lisa 13. Osakapital .....                                                    | 23        |
| Lisa 14. Laenukohustused.....                                                | 24        |
| Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad .....                               | 25        |
| Lisa 16. Maksuvõlad .....                                                    | 26        |
| Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....                                    | 26        |
| <i>Sõltumatu audiitori aruanne.....</i>                                      | <i>28</i> |
| <i>Kasumi jaotamise otsus.....</i>                                           | <i>29</i> |
| <i>Juhatuse Liikmete allkirjad 2013. a majandusaasta aastaaruandele.....</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<br>11415 Tallinn<br>Eesti                                 |
| Registrikood:                | 10872385                                                                 |
| Põhitegevusala:              | Kinnisvara haldamine                                                     |
| Telefon:                     | +372 603 49 16                                                           |
| Faks:                        | +372 603 49 13                                                           |
| E-post:                      | <a href="mailto:guido.parnits@ulemiste.ee">guido.parnits@ulemiste.ee</a> |
| Audiitor:                    | Ernst& Young Baltic AS                                                   |
| Majandusaasta algus ja lõpp: | 1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013                                     |

31. detsember 2013 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõte”), mis kuulub 100% Norras asuvale 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, väljarentimine ja nende haldamine.

Ülemiste keskus on kujunenud Tallinna ja Harjumaa elanike seas üheks tuntuimaks kaubanduskeskuseks. Keskuse üldpind on 50,000 m<sup>2</sup> ja kaubanduspind 37,500 m<sup>2</sup>. Rentnike arv on ligikaudu 150 (poed, teenusepakkujad ning toitlustusasutused). Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0,3% kogu pinnast.

Ettevõtte puhaskasumiks 2013. aastal oli 16,3 miljonit eurot (2012. aastal 10,6 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*

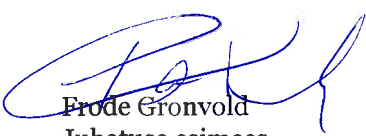
Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = 7,899 tuh EUR / 37,500 m<sup>2</sup> / 12 kuud = 17,6 EUR  
Omakapital / võõrkapital = 74,511 tuh EUR / 58,723 tuh EUR = 127%

### *Arendusplaanid*

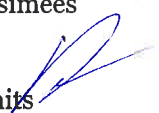
Ettevõtte alustas augustis 2013 keskuse laiendustöödega, samuti valmib külastajate jaoks parkimismaja. Ehitajaks on Fund Ehitus OÜ. Arendus planeeritakse valmis saada oktoobris 2014.

### *Töötasud*

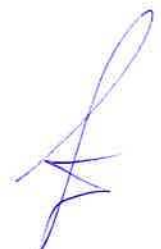
Ülemiste Center OÜ-s oli 2013. aasta lõpuks 8 töötajat (2012. aastal kuus töötajat). 2013. aasta palgakulu oli 360 tuhat eurot (2012: 319 tuh eurot), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest. Nõukogu ettevõtet ei ole. Juhatuse liikmetele maksti 2013.a. töötasusid summas 128 tuhat eurot (2012: 123 tuh eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.



Frode Gronvold  
Juhatuse esimees



Guido Pärnits  
Juhatuse liige



Jaan Soots  
Juhatuse liige

Tallinn, 30.04.2014.

**KOONDKASUMIARUANNE**  
(tuhandetes eurodes)

|                                                                           |         | <b>2013</b>   | <b>2012</b>   |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| Renditulu                                                                 | Lisa 6  | 7,904         | 7,656         |
| Muu müügitulu                                                             | Lisa 8  | 2,667         | 2,660         |
| Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu<br>õiglase väärtuse muutusest | Lisa 10 | 10,615        | 4,821         |
| Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud                              | Lisa 10 | -342          | -157          |
| Tööjõukulud                                                               | Lisa 7  | -360          | -319          |
| Muud tegevuskulud                                                         | Lisa 8  | -2,972        | -2,937        |
| Põhivara kulum                                                            |         | -11           | -9            |
| <b>Ärikasum / -kahjum</b>                                                 |         | <b>17,500</b> | <b>11,715</b> |
| Finantstulu                                                               | Lisa 9  | 585           | 1,291         |
| Finantskulu                                                               | Lisa 9  | -1,802        | -2,400        |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                                       |         | <b>-1,217</b> | <b>-1,109</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum</b>                                   |         | <b>16,283</b> | <b>10,606</b> |
| <b>Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum</b>                                   |         | <b>16,283</b> | <b>10,606</b> |

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

|                                       | Lisa    | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|---------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                          |         |                |                |
| <b>Põhivara</b>                       |         |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud              | Lisa 10 | 107,195        | 93,876         |
| Põhivara                              |         | 32             | 38             |
| Pikaajalised nõuded                   | Lisa 11 | 22,522         | 18,726         |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |         | <b>129,749</b> | <b>112,640</b> |
| <b>Käibevara</b>                      |         |                |                |
| Varud                                 |         | 3              | 5              |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded   | Lisa 11 | 535            | 348            |
| Raha ja raha ekvivalendid             | Lisa 12 | 2,947          | 4,352          |
| <b>Käibevara kokku</b>                |         | <b>3,485</b>   | <b>4,705</b>   |
| <b>Varad kokku</b>                    |         | <b>133,233</b> | <b>117,345</b> |
| <b>OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED</b>       |         |                |                |
| <b>Omakapital</b>                     |         |                |                |
| Aksiakapital                          | Lisa 13 | 639            | 639            |
| Kohustuslik reservkapital             |         | 64             | 64             |
| Jaotamata kasum                       | Lisa 13 | 73,808         | 57,525         |
| <b>Omakapital kokku</b>               |         | <b>74,511</b>  | <b>58,228</b>  |
| <b>Kohustused</b>                     |         |                |                |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |         |                |                |
| Laenukohustused                       | Lisa 14 | 54,291         | 56,086         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |         | <b>54,291</b>  | <b>56,086</b>  |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |         |                |                |
| Laenukohustused                       | Lisa 14 | 1,736          | 1,111          |
| Võlad hankijatele ja muud võlad       | Lisa 15 | 2,530          | 1,920          |
| Tuletisinstrumentid                   | Lisa 14 | 166            | 0              |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |         | <b>4,431</b>   | <b>3,031</b>   |
| <b>Kohustused kokku</b>               |         | <b>58,723</b>  | <b>59,117</b>  |
| <b>Omakapital ja kohustused kokku</b> |         | <b>133,233</b> | <b>117,345</b> |

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**  
(tuhandetes eurodes)

|                         | <b>Aksiakapital</b> | <b>Kohustuslik reservkapital</b> | <b>Jaotamata kasum</b> | <b>Kokku</b>  |
|-------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|---------------|
| <b>Saldo 31.12.2011</b> | <b>639</b>          | <b>64</b>                        | <b>46,918</b>          | <b>47,621</b> |
| Koondkasum 2012         | 0                   | 0                                | 10,606                 | 10,606        |
| <b>Saldo 31.12.2012</b> | <b>639</b>          | <b>64</b>                        | <b>57,525</b>          | <b>58,228</b> |
| Koondkasum 2013         | 0                   | 0                                | 16,283                 | 16,283        |
| <b>Saldo 31.12.2013</b> | <b>639</b>          | <b>64</b>                        | <b>73,808</b>          | <b>74,511</b> |

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

**EY** 30.06.2014  
FOR IDENTIFICATION  
PURPOSES ONLY

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        |             | 2013          | 2012          |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
|                                                                        | <b>Lisa</b> |               |               |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                          |             |               |               |
| Puhaskasum                                                             |             | 16,283        | 10,606        |
| Korrigeerimised:                                                       |             |               |               |
| Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest | Lisa 10     | -10,615       | -4,821        |
| Põhivara kulum                                                         |             | 11            | 9             |
| Finantstulud                                                           | Lisa 9      | -585          | -1,291        |
| Finantskulud                                                           | Lisa 9      | 1,801         | 2,400         |
| Varude muutus                                                          |             | -2            | -5            |
| Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus                       |             | -8            | 445           |
| Makstud intressid                                                      |             | -1,330        | -2,675        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                                    |             | <b>5,571</b>  | <b>4,673</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                                |             |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                                       | Lisa 10     | -2,253        | -275          |
| Materiaalse põhivara soetus                                            |             | 0             | -18           |
| Antud laenud                                                           |             | -3,635        | -550          |
| Antud laenude tagasimaksed                                             | Lisa 11     | 0             | 13            |
| Saadud intressid                                                       |             | 0             | 29            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                          |             | <b>-5,888</b> | <b>-801</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                               |             |               |               |
| Saadud laenud                                                          | Lisa 17     | 57,000        | 0             |
| Saadud laenude tagasimaksed                                            | Lisa 14     | -58,088       | -3,113        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                                     |             | 0             | 0             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                         |             | <b>-1,088</b> | <b>-3,113</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                                  |             | <b>-1,405</b> | <b>759</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                               |             |               |               |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                             | Lisa 12     | 4,352         | 3,593         |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                                      |             | -1,405        | 759           |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                               | Lisa 12     | 2,947         | 4,352         |

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

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

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

31. detsember 2013 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 30. aprill 2014. aastal. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud aktsionäride 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 kirjade esitust või nende klassifitseerimise meetodit on muudetud, siis on korrigeeritud ka eelmise perioodi võrreldavaid näitajaid.

##### B.1 Uued arvestuspõhimõtted

Ettevõtte on aruandeaastal rakendanud järgnevaid muudetud IFRS standardeid:

- **IAS 1 Finantsaruannete esitamine** (muudetud)  
Muu koondkasumi kirjade esitamine. Kõnealune muudatus muudab muu koondkasumi kirjade esitluse reegleid. Kirjed, mida saaks tulevikus reklassifitseerida kasumiks või kahjumiks (nt nõude kajastamise lõpetamisel või tasumisel), tuleb kajastada eraldi kirjetest, mida ei saa reklassifitseerida. Muudatus mõjutab ainult koondkasumi kirjade esitlust ja see ei mõjuta ettevõtte finantsseisundit ega majandustulemusi. Kuna ettevõttel on vaid üks muu koondkasumiaruande kirje, on muudatuse mõju selle esitusviisile minimaalne.
- **IAS 19 Hüvitised töötajatele** (muudetud)  
Standardisse on tehtud nii põhimõttelisi muudatusi (nt „koridori“-meetodi eemaldamine ja plaani varadelt oodatava tulu põhimõtet puudutav) kui ka lihtsaid täpsustusi ja ümbersõnastusi. Muudatustel ei ole mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele, kuna ettevõttel puuduvad olulised kindlaksmääratud hüvitiste kohustused.

- **IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave** (muudetud)  
Finantsvarade ja –kohustuste tasaarvestamine. Muudatusega viidi sisse ühtsed avalikustamismõõdud. Need aitavad kasutajatel hinnata tasaarvelduskokkulepete mõju või potentsiaalset mõju ettevõtte finantspositsioonile. Muudatustel ei ole mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele, kuna ettevõtte puuduvad tasaarvelduskokkulepped.
- **IFRS 13 Õiglase väärtuse määramine**  
IFRS 13 avaldamise peamiseks põhjuseks on õiglase väärtuse määramise lihtsustamine ja ühtsuse tagamine. Standard ei muuda seda, mis puhul tuleb ettevõtte õiglast väärtust rakendada, pigem annab see juhtnööre, kuidas IFRSi raamistikus õiglast väärtust määra nendel juhtudel, mil IFRS õiglase väärtuse määramist nõuab või lubab. Muudatustel ei ole olulist mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetes kajastatud summadele, kuid need tingisid täiendava informatsiooni avalikustamise majandusaasta aruande lisades.
- **IFRIC tõlgendus 20 Maapealse kaevanduse tootmisfaasis tehtavad koorimiskulutused**  
See tõlgendus rakendus koorimiskuludele, mis tekivad kaevanduse tootmisetapis toimunud maapealse kaevandamisega käigus („tootmisetapi koorimiskulud“). Tõlgendus ei mõjuta ettevõtte raamatupidamisaruandeid, kuna ettevõtte ei tegele kaevandamisega.

### Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

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

- **IAS 19 Hüvitised töötajatele** (muudetud)  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, peale EL-i poolt heaks kiitmist)  
Muudatused puudutavad töötajate poolt kindlaksmääratud hüvitistega plaani tehtavate sissemaksete raamatupidamisarvestust. Kuna ettevõtte töötajad ei tee selliseid sissemakseid, ei ole selle standardi muudatustel mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele.
- **IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded** (muudetud):  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
Uute standardite IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 rakendamise tõttu muudeti käesolevat standardit ja see kirjeldab nüüd tütar-, ühis- ja sidusettevõtetes tehtud investeeringute aruandlus- ja kajastamismõõdeid sel juhul, kui ettevõtte koostab eraldiseisvat raamatupidamisaruanded. Uue IAS 27 järgi tuleb eraldiseisvat aruannet koostaval ettevõtte üldmainitud investeeringud kajastada soetusmaksumuses või vastavalt standardile IFRS 9 Finantsinstrumendid. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele.
- **IAS 28 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse** (muudetud):  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
Uute standardite IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 rakendamise tõttu nimetati see standard ümber ja see käsitleb kapitaliosaluse meetodi rakendamist lisaks sidusettevõtetes nüüd ka ühisettevõtetes tehtud investeeringute puhul. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele.
- **IAS 32 Finantsinstrumendid: Esitamine – Finantsvarade ja –kohustuste tasaarveldamine** (muudetud)  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
Muudatus seletab lahti sõnastuse „omab praegu juriidiliselt rakendatavat tasaarveldusõigust“ mõtte ja selgitab IAS 32 tasaarvelduskriteeriumite rakendamist arveldussüsteemide (nt tsentraliseeritud arvelduskoja süsteemi) puhul, kus rakendatakse brutoarveldussüsteemi, mis ei toimi samaaegselt. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.
- **IAS 36 Varade väärtuse langus** (muudetud):  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
Muudatusega on lisatud mõned täiendavad avalikustamismõõdud õiglase väärtuse määramise kohta, juhul kui vara kaetav väärtus tugineb õiglasele väärtusele, millest on maha arvatud müügiikulutused, ning kõrvaldatud tahtmatu ebakõla IFRS 13 ja IAS 36 avalikustamismõõdet vahel. Muudatus ei mõjuta ettevõtte finantspositsiooni või majandustulemusi, kuid võib tingida täiendava info avalikustamist.
- **IAS 39 Finantsinstrumendid – kajastamine ja määramine** (muudetud):  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
Selle muudatusega võimaldatakse jätkata riskimaandamisarvestuse erireeglite kasutamist, kui riskimaandamisinstrumendina käsitletud tuletisinstrumenti uuendamine vastab teatud tingimustele. Muudatus ei mõjuta ettevõtte finantspositsiooni või majandustulemusi, kuna ettevõtte ei rakenda riskimaandamisarvestuse eriregleid.

- **IFRS 9 Finantsinstrumendid — Klassifitseerimine ja mõõtmine**  
(kohaldamise kuupäev puudub, standard ei ole veel EL-i poolt heakskiidetud)  
IFRS 9 asendab aegamööda standardi IAS 39. IASB on andnud välja standardi kolm esimest osa, mis kehtestavad uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku, finantskohustuste raamatupidamisliku kajastamise nõuded ja riskimaandamisarvestuse erireeglid. Ettevõtte ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.
- **IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded**  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
IFRS 10 sätestab ühtse kontrollimudeli, mis rakendub kõikidele ettevõtetele, sh eriotstarbelistele ettevõtetele. IFRS 10-ga sissetoodud muudatuste tõttu tuleb juhatusel kasutada hinnangut määramaks, milliseid ettevõtteid emaettevõtte kontrollib ja mida tuleb seetõttu konsolideerida. Teemad, mille puhul tuleb hinnang teostada, on näiteks de facto kontrolli hindamine, võimaliku hääletusõiguse hindamine, ja otsustamine, kas otsusetegija tegutseb volitaja või volitatuna. IFRS 10 asendab standardi IAS 27 Konsolideeritud ja eraldiseisvad finantsaruanded selle osa, mis käsitleb konsolideeritud finantsaruandeid, ja asendab standardi SIC 12 Konsolideerimine — Eriotstarbelised ettevõtted. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele.
- **IFRS 11 Ühisettevõtmised**  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
IFRS 11 kaotab ära ühise kontrolli all olevate ettevõtete proportsionaalse konsolideerimise. Standard sätestab, et ühise kontrolli all olevaid ettevõtteid, mis on klassifitseeritud ühisettevõtetena (uuesti defineeritud termin), tuleb kajastada kapitaliosaluse meetodil. Lisaks sellele liigituvad IFRS 11 mõistes ühisettevõtmiste alla ka ühiselt kontrollitavad varad ja tegevused. Nende ettevõtmiste kajastamine jääb üldiselt sarnaseks praegu kehtivate arvestuspõhimõtetega. See tähendab, et ettevõtte jätkab varade, kohustuste, tulude ja kulude kajastamist vastavalt endale kuuluvale osale. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele.
- **IFRS 12 Teistes ettevõtetes osaluste avalikustamine**  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
Standard koondab avalikustamisnõudeid tütar-, ühis- ja sidusettevõtete ning konsolideerimata struktureeritud üksuste kohta. Standardiga lisandub hulk uusi avalikustamisnõudeid, nagu näiteks teise majandusüksuse üle kontrolli määratlemisel tehtud otsuste ja hinnangute avalikustamine. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju ettevõtte raamatupidamisaruannetele.
- **Muudetud IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27 — Investeerimisühingud**  
(kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)  
Muudatused mõjutavad ettevõtteid, mis kvalifitseeruvad investeeringühinguteks. Muudatus kätkeb endas IFRS 10 konsolideerimisnõuete erandit, kohustades investeeringühinguid kajastama oma tütaretevõtteid õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande, mitte nende konsolideerimist. Muudatus ei mõjuta ettevõtte raamatupidamisaruandeid, kuna ettevõtte ei ole investeeringühing.

**IFRS-ide täiendused** (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, peale EL-i poolt heaks kiitmist)

2013. aasta detsembris andis IASB järgmiste standardite puhul välja vajalike, kuid mitte-koheselt rakendatavate muudatuste kogumiku:

- IFRS 1 Rahvusvaheliste raamatupidamisstandardite esmakordne kasutuselevõtt;
- IFRS 2 Aktsiapõhine makse;
- IFRS 3 Äriühendused;
- IFRS 8 Tegevussegmendid;
- IFRS 13 Õiglase väärtuse mõõtmine;
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad;
- IAS 24 Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine;
- IAS 38 Immateriaalsed varad;
- IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud.

Nende muudatuste rakendamine võib mõjutada ettevõtte raamatupidamis põhimõtteid, kuid need ei mõjuta ettevõtte finantspositsiooni või majandustulemusi.

**IFRIC tõlgendus 21 – Maksud ja lõivud** (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, peale EL-i poolt vastuvõtmist)

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

Ettevõtte plaanib ülaltoodud standardid ja tõlgendused rakendada 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 renditulusid, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tulusid. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse saadud või saadava tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kui ettevõtte pakub oma klientidele rendistiimuleid, kajastatakse vastav kulu lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulude vähendusena.

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

Intressitulu kajastatakse sisemise intressimäära meetodil.

### **F Kinnisvarainvesteeringud**

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

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Peale esmast arvele võtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase 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.

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.

## G Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara soetusmaksumuses koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

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

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

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

### Kapitalrent

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**

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. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1. Jaanuar 2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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 lisades.

## **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 eripõhimõtteid. 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 ressursidest loobumist ja kohutuse suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

Eraldiste kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust oodatavate maksete summa ning ajastuse kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades

diskontomäär, 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 suurus 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 ilmsid bilansipäeva 31. detsembri 2013 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 30. aprillil 2014 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 õiglase 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:

|                                                              | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fikseeritud intressimäär                                     | 0              | 0              |
| Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,95%+1-kuu Euriborist (Lisa 14) | 56,000         | 57,197         |
| <b>Kokku saadud laenud</b>                                   | <b>56,000</b>  | <b>57,197</b>  |
| Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist (Lisa 11)       | -22,521        | -18,306        |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                    | <b>-22,521</b> | <b>-18,306</b> |
| Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku      | <b>33,476</b>  | <b>38,891</b>  |

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).

| Muutus intressimääras<br>(baaspunktides/tuhandetes eurodes) |               | 2013       | 2012       |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|
| <b>31.detsembri seisuga</b>                                 |               |            |            |
|                                                             | -10 bp        | -22        | -18        |
| Antud laenud                                                | 10 bp         | 22         | 18         |
|                                                             | -10 bp        | 56         | 57         |
| Laenukohustused                                             | 10 bp         | -56        | -57        |
| <b>Kogumõju aruandeaasta puhaskasumile</b>                  | <b>-10 bp</b> | <b>33</b>  | <b>38</b>  |
|                                                             | <b>10 bp</b>  | <b>-33</b> | <b>-38</b> |

## b) Krediidirisk

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

## c) Likviidsusrisk

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

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtte finantskohustused jaotatud rühmadesse lähtuvalt maksetähtajani järelejäanud ajast. Tabelis esitatud saldod on lepingulised diskonteerimata rahavood. Intressid on arvutatud, kasutades hetkel kehtivat määra. Pangalaenu saldo 31. detsembri 2013 seisuga sisaldab intressimäära swap lepingu rahavoogu (31.12.2012 aasta lõpus ei olnud swap lepingut, leping lõppes 28. septembril 2012).

## Likviidsusanalüüs

### Diskonteerimata rahavood

|                   | Saadud laenud<br>krediitiasutustelt<br>(sh. tekkepõhine<br>intressikohustus) | Laenukohustused<br>seotud osapooltele | Võlad tarnijatele ja<br>muud võlad (v.a.<br>tekkepõhine<br>intressikohustus) | Kokku         |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>31.12.2013</b> |                                                                              |                                       |                                                                              |               |
| < 1 aasta         | 1,710                                                                        | 0                                     | 1,479                                                                        | <b>3,189</b>  |
| 1 - 5 aastat      | 60,293                                                                       | 0                                     | 0                                                                            | <b>60,293</b> |
| > 5 aastat        | 0                                                                            | 0                                     | 0                                                                            | <b>0</b>      |
| <b>31.12.2012</b> |                                                                              |                                       |                                                                              |               |
| < 1 aasta         | 2,037                                                                        | 0                                     | 589                                                                          | <b>2,626</b>  |
| 1 - 5 aastat      | 58,771                                                                       | 159                                   | 0                                                                            | <b>58,930</b> |
| > 5 aastat        | 0                                                                            | 0                                     | 0                                                                            | <b>0</b>      |

## 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 13) 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 2013 ja 31. detsember 2012 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 määramisele 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 31.12.2013

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

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

Tuletisinstrumentid, mille õiglasel väärtusel on avalikustatud- Swap väärtus - 166,000 tuhat eurot(lisa 5)-tase 3.

Kohustused, mille õiglasel väärtusel on avalikustatud – saadud laenu ja liisingud 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 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. Finantsinstrumentid

##### a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

##### Finantsvarad

|                                               | 31.12.2013    | 31.12.2012    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 12)           | 2,946         | 4,352         |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11) | 535           | 348           |
| Antud laenu (Lisa 17)                         | 22,522        | 18,306        |
| Pikaajaline deposiit (Lisa 11)                | 0             | 420           |
| <b>Finantsvarad kokku</b>                     | <b>26,003</b> | <b>23,426</b> |

##### Finantskohustused

|                                                                        | Õiglasel väärtusel läbi<br>koondkasumiaruande<br>kajastatavad kohustused | Muud<br>finantskohustused | Kokku         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Seisuga 31.detsember 2013</b>                                       |                                                                          |                           |               |
| Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)                         | 0                                                                        | 2,438                     | <b>2,438</b>  |
| Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine<br>intressikohustus (Lisa 15) | 0                                                                        | 56,119                    | <b>56,119</b> |
| Tuletisinstrumentid (Lisa 14)                                          | 166                                                                      | 0                         | <b>166</b>    |
| <b>Finantskohustused kokku</b>                                         | <b>0</b>                                                                 | <b>58,557</b>             | <b>58,723</b> |
| <b>Seisuga 31.detsember 2012</b>                                       |                                                                          |                           |               |
| Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)                         | 0                                                                        | 1,636                     | <b>1,636</b>  |
| Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine<br>intressikohustus (Lisa 15) | 0                                                                        | 57,481                    | <b>57,481</b> |
| Tuletisinstrumentid (Lisa 14)                                          | 0                                                                        | 0                         | <b>0</b>      |
| <b>Finantskohustused kokku</b>                                         | <b>0</b>                                                                 | <b>59,117</b>             | <b>59,117</b> |

## 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:

### Sularaha pangakontodel ja deposiidid reitingu põhjal

| Seisuga 31.detsember                                                                      | 2013         | 2012         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pangad, mille krediitdireiting Moody's-e järgi on A2                                      | 2,926        | 4,772        |
| <b>Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 12) ja pikaajalised reservdeposiidid (lisa 11)</b> | <b>2,926</b> | <b>4,772</b> |

### Nõuded ostjate vastu vastavalt kliendigruppidele

| Seisuga 31.detsember                                                                     | 2013       | 2012       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Uued kliendid (kuni 6 kuud)                                                              | 3          | 2          |
| Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega    | 137        | 127        |
| Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega                    | 10         | 2          |
| <b>Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud (Lisa 11)</b> | <b>150</b> | <b>131</b> |

## Lisa 6. Renditulu

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2013. aasta renditulu on 7,904 tuhat eurot (2012: 7,656 tuhat eurot). Sõlmitud rendilepingud on tähtaegadega 1 kuni 7 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 1 kuni 3 kuu rendimaksete ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või rentnike piisava krediitajalooga emaettevõtte.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu 2013. aastal oli 103 tuhat eurot (2012: 108 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

|                 | 31. detsember<br>2013 | 31. detsember<br>2012 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Kuni 1 aasta    | 2,981                 | 6,748                 |
| 1 kuni 5 aastat | 8,614                 | 8,739                 |
| Üle 5 aasta     | 1,002                 | 532                   |
| <b>Kokku</b>    | <b>12,597</b>         | <b>16,019</b>         |

## Lisa 7. Tööjõukulud

|                                             | 2013        | 2012        |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Palgakulu                                   | -250        | -238        |
| Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu | -110        | -81         |
| <b>Kokku</b>                                | <b>-360</b> | <b>-319</b> |

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2013 üheksa töötajat (2012: kuus).

**Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud**

|                                                            | <b>2013</b>   | <b>2012</b>   |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tulu kommunaalteenustelt                                   | 1,941         | 1,936         |
| Tulu turustusteenustelt                                    | 726           | 725           |
| <b>Muu müügitulu üürnikelt</b>                             | <b>2,667</b>  | <b>2,661</b>  |
| Kommunaalkulud                                             | -1,761        | -1,818        |
| Turustuskulud                                              | -625          | -645          |
| <b>Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud</b>       | <b>-2,386</b> | <b>-2,463</b> |
| Grupiettevtetelt saadud administratiivteenused (Lisa 17)   | -390          | -390          |
| Varem allahinnatud nõuete laekumine (antud laenu, Lisa 11) | 80            | 13            |
| Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid        | -25           | -30           |
| Üldine turundus ja PR                                      | -29           | -20           |
| Transport                                                  | -30           | -29           |
| Õigusteenused                                              | -12           | -13           |
| Muud administratiivkulud                                   | -175          | -62           |
| Muud kulud                                                 | -4            | 57            |
| <b>Muud tegevuskulud kokku</b>                             | <b>-2,972</b> | <b>-2,937</b> |

**Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud**

**Finantstulud**

|                                                               | <b>2013</b> | <b>2012</b>  |
|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 17)                          | 581         | 546          |
| Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14) | 0           | 716          |
| Muu intressitulu                                              | 4           | 29           |
| <b>Finantstulud kokku</b>                                     | <b>585</b>  | <b>1,291</b> |

**Finantskulud**

|                                                                            | <b>2013</b>   | <b>2012</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Intressikulu krediidasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 14)         | -1,138        | -2,243        |
| Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 14)                                  | -122          | -120          |
| Intressikulu Linstow AS-le (informatsioon laenu kohta Lisas 14 ja Lisa 17) | -1            | -19           |
| Muud finantskulud                                                          | -374          | -18           |
| Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14)              | -166          | 0             |
| <b>Finantskulud kokku</b>                                                  | <b>-1,801</b> | <b>-2,400</b> |

**Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Seisuga 31. detsember 2011</b>                                   | <b>88,800</b>  |
| Lisandumised                                                        | 275            |
| Müügid ja mahakandmised                                             | -20            |
| Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest | 4,821          |
| <b>Seisuga 31. detsember 2012</b>                                   | <b>93,876</b>  |
| Lisandumised                                                        | 2,876          |
| Müügid ja mahakandmised                                             | -171           |
| Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest | 10,615         |
| <b>Seisuga 31. detsember 2013</b>                                   | <b>107,195</b> |

\* Teenused Linstow Center Management SIA-lt (projekti juhtimistasu), 95,290 tuhat eurot (Lisa 17).

Võrdlustehingute puudumise tõttu jaekaubanduspindade turul on ettevõtte hinnanud, 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 2013 seisuga kui ka 31. detsember 2012 seisuga on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel (Colliers International Advisors OÜ ja NewSec, 31.12.2012 seisuga kasutati hindajana Akershus Eiendom'i (Colliers International Advisors OÜ asemel). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste perioodide rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 9,6%-10,7%, kapitalisatsioonimäär 7 – 7,5% ja kasvumäär 2,5%-3,0% (2012: diskontomäär 10,9% - 11,8%, kapitalisatsioonimäär 7%-8,5% ja kasvumäär 2,5%). Hindajad kasutasid ka tegelikke renditulusi ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 6% võrra (2012: 8%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuse vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisandumised koosnevad olemasoleva kaubanduskeskuse jaoks soetatud seadmetest, mis on lisatud kinnisvarainvesteeringu väärtusele. Uue arendatava kinnisvarainvesteeringu lisandumised koosnevad projekti arenduskuludest, s.t. arhitektuurilised plaanid parkimismaja jaoks, kaubanduskeskuse laiendamise jaoks, jmt.

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

Järgnevad summad on kajastatud koondkasumiaruandes:

|                                                                         | 2013  | 2012  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Renditulu (Lisa 6)                                                      | 7,904 | 7,656 |
| Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud | -342  | -157  |

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 78 (2012: 66) tuhat eurot, kindlustusest summas 28 (2012: 23) tuhat eurot, maamaksust summas 44 (2012: 44) tuhat eurot ja remondikuludest summas 12 tuhat eurot (2012: 14).

#### **Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded**

|                                                           | 31.12.2013    | 31.12.2012    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nõuded ostjate vastu</b>                               |               |               |
| Nõuded ostjate vastu                                      | 428           | 527           |
| Ebatõenäoliselt laekuavad arved                           | -153          | -264          |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                         | <b>275</b>    | <b>263</b>    |
| <b>Muud nõuded</b>                                        |               |               |
| Antud laenud                                              | 209           | 209           |
| Antud laenude allahindlused (Lisa 8)                      | -58           | -139          |
| Muud nõuded                                               | 1             | 0             |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud                    | 29            | 16            |
| Maksude ettemaksud                                        | 44            | 0             |
| Muud ettemaksed                                           | 35            | 0             |
| <b>Kokku muud nõuded</b>                                  | <b>260</b>    | <b>86</b>     |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 5)</b> | <b>535</b>    | <b>349</b>    |
| <b>Pikaajalised nõuded</b>                                |               |               |
| Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)                   | 22,522        | 18,306        |
| Reservdeposiit EUR*                                       | 0             | 420           |
| <b>Kokku pikaajalised nõuded</b>                          | <b>22,522</b> | <b>18,726</b> |

\* Reservdeposiiti (EUR) ei ole 31.12.2013 (31.12.2012 seisuga pikaajalise nõudena summas 420 tuhat eurot kuna väljamaksetele reservdeposiidi kontolt on seatud piirangud).

### Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

|                                                                           | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud   | 150        | 131        |
| Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole alla hinnatud, k.a: | 196        | 148        |
| 1-30 päeva                                                                | 36         | 59         |
| 31-60 päeva                                                               | 44         | 37         |
| 61-120 päeva s                                                            | 48         | 44         |
| Üle 120 päeva                                                             | 68         | 8          |
| Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud                              | 0          | 248        |
| Tähtaeg ei ole saabunud                                                   | 0          | 134        |
| 1-30 päeva                                                                | 0          | 0          |
| 31-60 päeva                                                               | 0          | 9          |
| 61-120 päeva                                                              | 0          | 5          |
| Üle 120 päeva                                                             | 82         | 100        |
| Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded          | 0          | 0          |
| Tähtaeg ei ole saabunud                                                   | 0          | 0          |
| 1-30 päeva                                                                | 0          | 0          |
| 31-60 päeva                                                               | 0          | 0          |
| 61-120 päeva                                                              | 0          | 0          |
| Üle 120 päeva                                                             | 0          | 0          |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>                                         | <b>428</b> | <b>527</b> |

Saadud deposiidid üürikuult (lisa 15) on sisuliselt tagatis rendinõuetele.

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2013 ja 31.12.2012 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

|                                                 | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel          | 4            | 0            |
| Tähtajalised hoiused                            | 2,926        | 4,352        |
| Raha teel                                       | 17           | 0            |
| <b>Kokku raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)</b> | <b>2,947</b> | <b>4,352</b> |

Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiused ning tähtajalised hoiused on eurodes.

#### Lisa 13. Osakapital

Osakapital seisuga 31. detsember 2013 (nagu ka 31.12.2012) 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 2013 oli 73,808 (2012: 57,525 tuhat eurot, seega oleks seisuga 31. detsember 2013 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 58,308 tuhat eurot (31. detsember 2012: 45,445) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 15,500 (31. detsember 2012: 12,080) tuhat eurot.

**Lisa 14. Laenukohustused**

|                                                             | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pikaajalised laenukohustused</b>                         |                   |                   |
| Krediidiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse   | 54,291            | 55,927            |
| Linstow AS'le kuuluva laenu põhiosa makse (vt. Lisa 17 (a)) | 0                 | 159               |
| <b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>                   | <b>54,291</b>     | <b>56,086</b>     |
| <b>Lühiajalised laenukohustused</b>                         |                   |                   |
| Krediidiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse   | 1,710             | 1,080             |
| Kapitalirendikohustus                                       | 26                | 31                |
| <b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>                   | <b>1,736</b>      | <b>1,111</b>      |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                                | <b>56,027</b>     | <b>57,197</b>     |

**Laen krediidiasutustelt.**

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:

- a) laenuleping summas 32 miljonit eurot, sõlmitud 24. aprillil 2006.a. ja muudetud 2. juulil 2007.a. ja
- b) laenuleping summas 40 miljonit eurot, sõlmitud 2. juulil 2007.a.

\* investeeritakse Ülemiste kaubanduskeskuse laiendusse, sh parkimismaja ehitusse kokku 25 miljonit eurot.

\* 2,5 miljoni 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:

|                     | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 1 aasta jooksul     | 17,100            | 480               |
| 1-5 aasta jooksul   | 39,000            | 19,925            |
| Hiljem kui 5 aastat | 0                 | 0                 |
|                     | <b>56,000</b>     | <b>20,405</b>     |

Seisuga 31 detsember 2013 oli pangalaenu jääk 56,572 tuhat eurot (2012: 57,553 tuhat eurot).

Erinevus pangalaenu jäägi ja bilansis kajastatud laenukohustuse (56,001 tuhat eurot) vahel summas 571 tuhat eurot on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.  
32 mln eurosuurune laen

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 31.12.2013 ja 31.12.2012 seisuga täidetud. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

|                                                                              | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)                            | 107,195    | 93,876     |
| Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)                                | 56,027     | 57,553     |
| <b>Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)</b> | <b>52%</b> | <b>61%</b> |

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

Intressikulu laenudelt:

|                                                 | 31.12.2013    | 31.12.2012    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Laen SEB                                        | -316          | 0             |
| Senior laen HSH 40 mln euro                     | -532          | -990          |
| Junior laen HSH 32 mln euro                     | -254          | -502          |
| Swap-i intress                                  | -36           | -751          |
| <b>Intressi kulu kediidiasutustele (Lisa 9)</b> | <b>-1,138</b> | <b>-2,243</b> |
| Intressi swap-i õiglase väärtuse muutus Lisa 9) | -166          | 716           |

**Pangalaenude osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:**

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (639 tuhat eurot 31.12.2013 ja 31.12.2012 seisuga);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 30,166 tuhat eurot; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 5,9 miljonit eurot ja kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot; kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on toodud lisa 10.
- Esimesele järjekohale seatud kommertspant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2,000 tuhat eurot.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

### Intressimäära swap

Intressimäära swapi nominaalväärtus 31.12.2013 seisuga oli 44 mln eurot. Eelmise aasta lõpu seisuga 31.12.2012 ei olnud kehtivat swapi lepingut, see lõppes 28. septembril 2012. Intressimäära swapi õiglane väärtus oli 31. detsember 2013 seisuga -166 tuhat eurot, täies ulatuses lühiajaline kohustus.

### Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad

|                                                       | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Saadud ettemaksed                                     | 607          | 644          |
| Saadud deposiidid                                     | 338          | 312          |
| Krediidiasutustelt võetud laenude tekkepõhine intress | 92           | 284          |
| Võlad hankijatele                                     | 989          | 278          |
| Võlad seotud osapooltele (Lisa 17 (a))                | 134          | 180          |
| Muud võlad                                            | 278          | 110          |
| Muud maksuvõlad (Lisa 16)                             | 14           | 91           |
| Tööjõukulud                                           | 13           | 14           |
| Muud tekkepõhised võlad                               | 65           | 6            |
| <b>Kokku võlad hankijatele ja muud võlad</b>          | <b>2,530</b> | <b>1,920</b> |

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

**Lisa 16. Maksuvõlad**

|                                         | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Käibemaksuvõlg                          | 0          | 79         |
| Sotsiaalmaks                            | 8          | 7          |
| Üksikisiku tulumaks                     | 4          | 3          |
| Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt     | 1          | 1          |
| Maksed kohustuslikku pensionifondi      | 1          | 1          |
| <b>Kokku maksukohustused ( Lisa 15)</b> | <b>14</b>  | <b>91</b>  |

**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. 2013   | 31.12.2012    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Laenu põhiosa nõue Linstow AS vastu            | 22,522        | 18,306        |
| <b>Pikaajalised nõuded kokku</b>               | <b>22,522</b> | <b>18,306</b> |
| Nõuded Linstow Center Management SIA vastu     | 0             | 0             |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku (Lisa 11)</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Võlg Linstow Center Management SIA-le          | 134           | 180           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 15)</b> | <b>134</b>    | <b>180</b>    |

• **Laenud Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg on 22.04.2016. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 2,55% (31.12.2012: 2,05%) marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-lt**

Linstow AS'i eest 31.12.2013 ei ole laenukohustust.

*(b) Muutused seotud osapoolte laenuõuete ja -kohustuste saldodes*

|                                                                 | 2013          | 2012          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Linstow AS-le antud laenu tagasimaksed                          | 13,841        | 0             |
| Linstow AS-lt saadud laenuga tasaarveldatud maksed              | 0             | 0             |
| Linstow AS-le antud laenud                                      | 22,522        | 709           |
| Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed | 580           | 546           |
| <b>Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus</b>             | <b>36,943</b> | <b>1,255</b>  |
| Saadud laen Linstow AS-lt                                       | 0             | 159           |
| Linstow AS-le antud laenuga tasaarveldatud maksed               | 0             | 0             |
| Linstow AS poolt väljastatud laenu põhiosa tagasimaksmine       | -159          | -2,052        |
| Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed | 1             | 18            |
| <b>Kokku Linstow AS-ilt saadud laenusaldo muutus</b>            | <b>-160</b>   | <b>-1,875</b> |

*(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele*

|                                      | 2013       | 2012       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Intressitulu Linstow AS-lt           | 380        | 546        |
| Intressikulu Linstow AS-le (lisa 9)  | -1         | -18        |
| <b>Finantstulud/-kulud (-), neto</b> | <b>381</b> | <b>528</b> |

*(d) Ostud seotud osapooltelt*

|                                                                                        | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud) (Lisa 8) | 485         | 390         |
| <b>Ostud kokku</b>                                                                     | <b>485</b>  | <b>390</b>  |

*(d) Juhtkonna töötasud*

Juhatusel liikmetele maksti 2013.a. töötasusid summas 128 tuhat eurot (2012: 123 tuhat eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

### Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2013 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.

### Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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 olulistel osades õiglaselt Ülemiste Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 30. aprill 2014



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

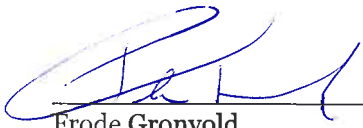
## **KASUMI JAOTAMISE OTSUS**

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2013. aasta puhaskasum summas 16,282 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

## JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2013. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2013.a majandusaasta aruande allkirjastamine 30.04.2014.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaastate aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Osühingu juhatus on koostanud tegevusaruande, OÜ Ülemiste Center raamatupidamise aastaaruande seisuga 31.detsember 2013 ja kasumi jaotamise ettepaneku

  
Frode Gronvold  
Juhatuse esimees  
Guido Pärnits  
Juhatuse liige  
Jaan Soots  
Juhatuse liige

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus   | 68201      | 7903850         | 74.77%      | Jah            |
| Hoonehalduse abitegevused                              | 81101      | 1941210         | 18.36%      | Ei             |
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 82991      | 725790          | 6.87%       | Ei             |

## Sidevahendid

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