

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2012 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Sisukord

<i>Ettevõtja 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. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest	9
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine	14
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	16
Lisa 5. Finantsinstrumendid.....	17
Lisa 6. Renditulu	18
Lisa 7. Tööjõukulud	18
Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud.....	18
Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud.....	19
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	19
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	20
Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid	21
Lisa 13. Osakapital	21
Lisa 14. Laenukohustused.....	21
Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad	23
Lisa 16. Maksuvõlad	23
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....	24
Lisa 18. Tingimuslikud kohustused	25
<i>Sõltumatu audiitori aruanne.....</i>	<i>26</i>
<i>Kasumi jaotamise otsus.....</i>	<i>27</i>
<i>Juhatuse Liikmete allkirjad 2012. a majandusaasta aastaaruandele.....</i>	<i>28</i>

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 603 49 16
Faks:	+372 603 49 13
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012

31. detsember 2012 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtja”), 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: ettevõtja) põhitegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarendimine ja nende haldamine.

Ülemiste keskus on kujunenud Tallinna ja Harjumaa elanike seas üheks tuntuimaks kaubanduskeskuseks. Keskuse üldpind on 50,000 m² ja kaubanduspind 37,500 m². Rentnike arv on ligikaudu 150 (poed, teenusepakkujad ning toitlustusasutused). Bilansipäeva seisuga ei olnud keskuses vakantseid pindu.

Ettevõtte puhaskasumiks 2012. aastal oli 10,6 miljonit eurot (2011. aastal 17,0 miljonit eurot).

Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskust on finantseeritud pangalaenudega kokku 72 miljoni euro ulatuses. Kaks panka, HSH Nordbank ja AS Unicredit Bank Eesti Filiaal on andnud ettevõtjale kaks pikaajalist laenu (32 ja 40 miljonit eurot). Pankadelt saadud laen on ujuva intressimääraga, mille aluseks on kuue kuu EURIBOR ja sellest tulenevalt mõjutab EURIBOR-i muutumine otseselt ettevõtte finantskulusid ja tegevuse tulemust. 2012. aastal langes finantskulude maht intressimarginaalide langusest tingitult ligikaudu 413 tuhande euro võrra. Laenude tagatiseks on hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule, kommertspant ettevõtja vallasvarale ja ettevõtja osakutele seatud pant.

Ettevõtja võlakohustuste baasvaluutaks on euro. Üüritasud, mida saadakse kaubanduskeskuse pindade väljauürimisel äriettevõtetele, on lepinguliselt sätestatud ja arvestatakse samuti eurodes. Seega ettevõtjal finantsvaradest ja-kohustustest tulenevat valuutariski ei ole.

Finantssuhtarvud

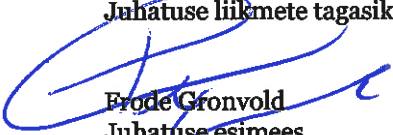
Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = $7,656 \text{ tuh EUR} / 37,500 \text{ m}^2 / 12 \text{ kuud} = 17 \text{ EUR}$
Laenukulude kattekordaja = $6,903 \text{ tuh EUR} / 3,443 \text{ tuh EUR} = 2.0$
Omakapital / võõrkapital = $58,228 \text{ tuh EUR} / 59,117 \text{ tuh EUR} = 98\%$

Arendusplaanid

Ettevõtja plaanib alustada olemasoleva keskuse laienduse ja keskuse külastajate tarbeks parkimismaja ehitust. Tööd plaanitakse läbi viia 2013 – 2014 aasta jooksul.

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2012. aasta lõpuks kuus töötajat (2011. aastal samuti kuus töötajat). 2012. aasta palgakulu oli 319 tuhat eurot (2011: 293 tuh eurot), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtja juhatus koosneb kolmest liikmest. Nõukogu ettevõtjal ei ole. Juhatusel liikmetele maksti 2012.a. töötasusid summas 123 tuhat eurot (2010: 110 tuh eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.


Frode Gronvold
Juhatusesimees

Guido Pärnits
Juhatuseliige

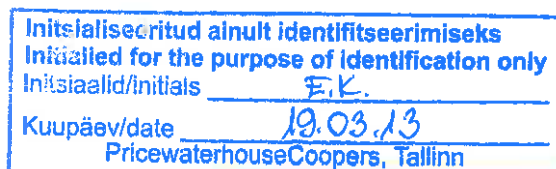
Jaan Soots
Juhatuseliige

Tallinn,

KOONDKASUMIARUANNE
(tuhandetes eurodes)

		2012	2011
Renditulu	Lisa 6	7,656	7,227
Muu müügitulu	Lisa 8	2,660	2,556
Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	4,821	11,633
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-157	-151
Tööjõukulud	Lisa 7	-319	-293
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-2,937	-2,645
Põhivara kulum		-9	-5
Ärikasum / -kahjum		11,715	18,322
Finantstulu	Lisa 9	1,291	1,525
Finantskulu	Lisa 9	-2,400	-2,849
Finantstulud ja -kulud kokku		-1,109	-1,324
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum		10,606	16,999
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum		10,606	16,999

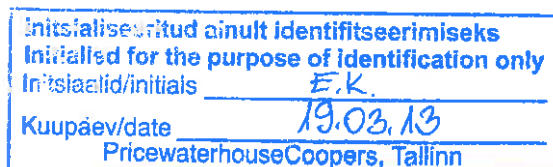
Lisad lehekülgedel 9 kuni 25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



FINANTSSEISUNDI ARUANNE
(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	93,876	88,800
Põhivara		38	30
Pikaajalised nõuded	Lisa 11	18,726	17,470
Põhivara kokku		112,640	106,300
Käibevara			
Varud		5	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 11	348	486
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 12	4,352	3,593
Käibevara kokku		4,705	4,078
Varad kokku		117,345	110,379
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktiivkapital	Lisa 13	639	639
Kohustuslik reservkapital		64	64
Jaotamata kasum	Lisa 13	57,525	46,918
Omakapital kokku		58,228	47,621
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	56,086	58,921
Pikaajalised kohustused kokku		56,086	58,921
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	1,111	1,100
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 15	1,920	2,021
Tuletisinstrumentid	Lisa 14	0	716
Lühiajalised kohustused kokku		3,031	3,837
Kohustused kokku		59,117	62,758
Omakapital ja kohustused kokku		117,345	110,379

Lisad lehekülgedel 9 kuni 25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2010	639	64	29,919	30,622
Koondkasum 2011	0	0	16,999	16,999
Saldo 31.12.2011	639	64	46,918	47,621
Koondkasum 2012	0	0	10,606	10,606
Saldo 31.12.2012	639	64	57,525	58,228

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 19.03.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 9 kuni 25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

		2012	2011
	Lisa		
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		10,606	16,999
Korrigeerimised:			
Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	-4,821	-11,633
Põhivara kulum		9	5
Finantstulud	Lisa 9	-1,291	-1,525
Finantskulud	Lisa 9	2,400	2,849
Varude muutus		-5	0
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		445	41
Makstud intressid		-2,675	-2,569
Kokku rahavood äritegevusest		4,673	4,168
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	Lisa 10	-275	-187
Materiaalse põhivara soetus		-18	-25
Antud laenud		-550	0
Antud laenude tagasimaksed	Lisa 11	13	13
Saadud intressid		29	33
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-801	-167
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 17	0	158
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 14	-3,113	-4,693
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		0	-3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3,113	-4,538
Rahavood kokku		759	-537
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 12	3,593	4,130
Raha ja raha ekvivalentide muutus		759	-537
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 12	4,352	3,593

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

Lisad lehekülgedel 9 kuni 25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials E.K.
 Kuupäev/date 19.03.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

31. detsember 2012 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtja”), mis kuulub Norras asuvale AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on kaudselt Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

Ettevõtja juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 29.märtsil 2013. 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

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

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

B Võrreldavus

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

B.1 Uued arvestuspõhimõtted

(a) Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2012 algavale aruandeaastale ei olnud olulist mõju ettevõtjale.

(b) Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis on välja antud ja muutuvad kohustuslikuks alates 1. jaanuaril 2013.a. ja mida ettevõtja ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

IFRS 13 “Õiglase väärtuse määramine”, rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määramise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Ettevõtte hindab IFRS 13 kogu mõju ja kavatses IFRS 13 täielikult rakendada mitte hiljem kui 1. jaanuaril 2013 algavale aruandeperioodile.

Initialled and signed for the purpose of identification only
Initialled/initials E.K.
Kuupäev/date 19.03.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtjale.

C Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on kajastatud tema esmase majanduskeskkonna valuutas (arvestusvaluutas). Ettevõtja arvestusvaluutaks 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 õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine ettevõtjale on tõenäoline. Kui ettevõtja pakub oma klientidele rendistiimuleid, kajastatakse vastav kulu lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulude vähendusena.

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

Intressitulu kajastatakse sisemise intressimäära meetodil.

F Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtja 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 õiglasest väärtusest. 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 usaldusväärsetel eeldustel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad kehtivate rendi- ja muude lepingute tingimused ja (kus võimalik) väline referents nagu näiteks kehtivad rendihinnad sarnastele varadele sarnases asukohas ja seisukorras ning kasutades diskontomäärasid, mis peegeldavad hetke turu hinnangut rahavoogude ulatuses ja ajas peituva ebakindluse kohta.

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

Hisilemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on

Initiaalsertifitseeritud ainult identifitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only
E.K.
Kuupäev/date 19.03.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse kulude tekkimise hetkel kuludes.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse koondkasumiaruandes.

G Materiaalne põhivara

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

Materiaalse põhivara soetusmaksumuses koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

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

Masinad ja seadmed 3-7 aastat

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

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

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

H Rendarvestus

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) Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirent

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

(2) Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrent

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

I Finantsvarad

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

Initialled/initials
E.K.
19.03.13
Kuupäev/date
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

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

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

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

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

Initiaali/initials
E.K.
Kuupäev/date
19.03.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummal. 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 Tuletisinstrumendid

Tuletisinstrumente kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglasest väärtusest kuupäeval, mil tuletisinstrumendi 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. Ettevõtja on sõlminud intressimäära swapi lepingu, kuid seda ei arvestata lähtuvalt riskimaandamise erireeglitest, seega ei ole aruandes rakendatud spetsiifilisi riskimaandamisinstrumendi arvestuse eripõhimõtteid. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglasest 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 ettevõtjal 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 nüüdiseväärtuses, kasutades diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja kohustusele iseloomulikke riske. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse intressikuluna.

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

R Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töötajate ees sisaldavad lepingulisi õigusi, mis tulenevad töölepingutest ja tulemuspalgast, mida arvestatakse vastavalt Ettevõtja finantstulemusele ning töötajate poolt eesmärkide täitmisele.

Integreeritud ainult identifitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials **E.K.**
Kuupäev/date **19.08.13**
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 kaudselt 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 ilmneseid bilansipäeva 31. detsembri 2012 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 19. märtsil 2013 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

Ettevõtja tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtja üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimiseerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid ettevõtja finantsgevusele.

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

a) Tururisk

Valuutarisk

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

Rahavoogude intressimäära risk

Ettevõtja intressimäära risk tekib pikaajalistest võlakohustustest ja antud laenudest. Ettevõtja 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.

Ettevõtja on juhtinud välistelt osapooltelt võetud võlakohustustest tulenevat intressimäära riski

- sõlmides kokkuleppe osale oma laenudest, mille kohaselt on ujuva intressimäära ülempiir fikseeritud laega 5% aastas (pluss fikseeritud marginaal) (kuni märtsini 2011) ja
- fikseerides osale laenudest 6-kuu Euribori põhise ujuva intressimäära fikseeritud määra vastu tasemel 4,61% (pluss fikseeritud marginaal) (kuni septembrini 2012)
- 31. Detsembri 2012 seisuga ei ole ettevõtja sõlminud uusi tuletisinstrumentide lepinguid ega pikendanud eelmainitud.

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

	31.12.2012	31.12.2011
Fikseeritud intressimäär 4.61%	0	30,000
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist (Lisa 14)	57,197	30,020
Kokku saadud laenud	57,197	60,020
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist (Lisa 11)	-18,306	-17,051
Kokku antud laenud	-18,306	-17,051
Avatus ujuvast intrssimäärast tulenevale riskile kokku	38,891	12,969

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

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

Muutus intressimääras (baaspunktides)			
31.detsembri seisuga		2012	2011
	-10 bp	-18	-17
Antud laenud	10 bp	18	17
	-10 bp	38	29
Laenukohustused	10 bp	-38	-29
Kogumõju aruandeaasta	-10 bp	20	12
puhaskasumile	10 bp	-20	-12

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 ettevõtja jooksvalt klientide tegevuse tulemuslikkust. Alates keskuse avamisest on ettevõtja taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ning hindab jätkuvalt konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtja paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidiajalugu. Kuna antud laenud sisaldavad peamiselt laene seotud osapooltele, siis peab ettevõtja 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. Ettevõtja rahavood planeeritakse konservatiivselt ning likviidsusrisk on viidud miinimumini.

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtja finantskohustused jaotatud rühmadesse lähtuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast. Tabelis esitatud saldod on lepingulised diskonteerimata rahavood. Intressid on arvutatud, kasutades hetkel kehtivat määra. Pangalaenu saldo 31. detsembri 2011 seisuga sisaldab intressimäära swap lepingu rahavoogu (leping lõppes 28. septembril 2012).

Diskonteerimata rahavood				
	Saadud laenud krediitiasutustelt (sh. tekkepõhine intressikohustus)	Laenukohustused seotud osapooltele	Võlad tarnijatele ja muud võlad (v.a. tekkepõhine intressikohustus)	Kokku
31.12.2012				
< 1 aasta	2,037	0	589	2,626
1 - 5 aastat	58,771	159	0	58,930
> 5 aastat	0	0	0	0
31.12.2011				
< 1 aasta	4,445	0	442	4,887
1 - 5 aastat	44,357	0	0	44,357
> 5 aastat	19,220	2,323	0	21,543

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2012	31.12.2011
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 12)	4,352	3,593
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11)	348	486
Antud laenud (Lisa 17)	18,306	17,051
Pikaajaline deposiit (Lisa 11)	420	419
Finantsvarad kokku	23,426	21,548

Finantskohustused

	Õiglaselises väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavad kohustused	Muud finantskohustused	Kokku
Seisuga 31.detsember 2012			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	1,636	1,636
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	57,481	57,481
Tuletisinstrumendid (Lisa 14)	0	0	0
Finantskohustused kokku	0	59,117	59,117
Seisuga 31.detsember 2011			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	442	442
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	60,717	60,717
Tuletisinstrumendid (Lisa 14)	716	0	716
Finantskohustused kokku	716	61,160	61,876

b) Finantsvarade krediitlikvaliteet

Finantsvarade, mille maksetähtaega ei ole veel ületatud või mida ei ole alla hinnatud, krediitlikvaliteeti saab hinnata krediitireitingute või lepingupartnerite varasema krediitlikäitumise põhjal:

Sularaha pangakontodel ja deposiitid reitingu põhjal

Seisuga 31.detsember	2012	2011
Pangad, mille krediitireiting Moody's-e järgi on A2	4,772	4,012
Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 12) ja pikaajalised reservdeposiidid (lisa 11)	4,772	4,012

Nõuded ostjate vastu vastavalt kliendigruppidele

Seisuga 31.detsember	2012	2011
Uued kliendid (kuni 6 kuud)	2	3
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	127	192
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega	2	12
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud (Lisa 11)	131	207

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials E.K.
Kuupäev/date 19.03.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2012. aasta renditulu on 7,656 tuhat eurot (2011: 7,227 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 ettevõtja nõudnud ja rentnikud andnud garantiid 1 kuni 3 kuu rendimaksete ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või rentnike piisava krediidiajalooga emaettevõtjad. Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2012. aastal oli 108 tuhat eurot (2011: 102 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	31. detsember 2012	31. detsember 2011
Kuni 1 aasta	6,748	6,567
1 kuni 5 aastat	8,739	11,170
Üle 5 aasta	532	504
Kokku	16,019	18,242

Lisa 7. Tööjõukulud

	2012	2011
Palgakulu	-238	-222
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-81	-71
Kokku	-319	-293

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2012 kuus töötajat (2011: kuus).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2012	2011
Tulu kommunaalteenustelt	1,936	1,858
Tulu turustusteenustelt	725	698
Muu müügitulu üürnikelt	2,661	2,556
Kommunaalkulud	-1,818	-1,751
Turustuskulud	-645	-636
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-2,463	-2,387
Grupiettevõtetelt saadud administratiivteenused (Lisa 17)	-390	-259
Varem allahinnatud nõuete laekumine (antud laenud, Lisa 11)	13	57
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-30	-25
Üldine turundus ja PR	-20	-14
Transport	-29	-14
Õigusteenused	-13	-13
Muud administratiivkulud	-62	-68
Muud kulud (vähendus)	57	80
Muud tegevuskulud kokku	-2,937	-2,645

Initsiaal/initialid ainult identifitseerimiseks
 Initials/initials for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 19.03.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2012	2011
Intrassitulu Linstow AS-lt (Lisa 17)	546	566
Intrassi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14)	716	926
Muu intrassitulu	29	33
Finantstulud kokku	1,291	1,525

Finantskulud

	2012	2011
Intrassikulu krediidasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 14)	-2,243	-2,656
Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 14)	-120	-120
Intrassikulu Linstow AS-le (informatsioon laenu kohta lisas 14 ja Lisa 17)	-19	-59
Muud finantskulud	-18	-14
Finantskulud kokku	-2,400	-2,849

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2010	77,000
Lisandumised	187
Müügid ja mahakandmised	-20
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	11,633
Seisuga 31. detsember 2011	88,800
Lisandumised	275
Müügid ja mahakandmised	-20
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	4,821
Seisuga 31. detsember 2012	93,876

Võrdlustehingute puudumise tõttu jaekaubanduspindade turul on ettevõtja 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 õiglase väärtus nii 31. detsember 2012 seisuga kui ka 31. detsember 2011 seisuga on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel (Akershus Eiendom ja NewSec, 31.12.2010 seisuga kasutati hindajana DTZ Realkapital Verdivurdering'i Newsec asemel). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste perioodide rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 10,9%-11,8%, kapitalisatsioonimäär 7 – 8,5% ja kasvumäär 2,5% (2011: diskontomäär 10,3% - 11,2%, kapitalisatsioonimäär 7%-8,5% ja kasvumäär 2,5%-3%). Hindajad kasutasid ka tegelikke rendituluseid ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 8% võrra (2011: 10%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglaste väärtuste 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.

Kui hinnangu käigus määratletud diskontomäär oleks 1% võrra kõrgem, oleks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuss ligikaudu 6 mln euro võrra madalam olnud. Kui aga hinnangu käigus määratletud diskontomäär oleks 1% võrra madalam, oleks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuses ligikaudu 6,6 mln eurot suurem olnud. Kui hinnangus kasutatud kapitalisatsioonimäär oleks 1% võrra kõrgem, oleks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ligikaudu 6 mln euro võrra väiksem olnud. Kui aga kapitalisatsioonimäär oleks 1% võrra madalam hinnangul kasutatud kapitalisatsioonimäärast, oleks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ligikaudu 7,9 mln euro võrra kõrgem olnud. Kui hinnangu

Initiaaliid/initials
 Kuupäev/date
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

käigus määratletud kasvumäär oleks 0,5% võrra kõrgem, oleks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ligikaudu 3,5 mln euro võrra kõrgem olnud. Kui aga hinnangu käigus määratletud kasvumäär oleks 0,5% võrra madalam olnud, oleks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ligikaudu 3,5 mln euro võrra madalam. Ettevõtja kinnisvarainvesteeringud on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 14.

Järgnevad summad on kajastatud koondkasumiaruandes:

	2012	2011
Renditulu (Lisa 6)	7,656	7,227
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-157	-151

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 66 (2011: 74) tuhat eurot, kindlustusest summas 23 (2010: 23) tuhat eurot, maamaksust summas 44 (2011: 25) tuhat eurot ja remondikuludest summas 14 tuhat eurot.

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	527	588
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-264	-322
Kokku nõuded ostjate vastu	263	267
Muud nõuded		
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	0	136
Antud laenud	209	221
Antud laenude allahindlused (Lisa 8)	-139	-151
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	16	13
Kokku muud nõuded	86	219
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	349	486
Pikaajalised nõuded		
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	18,306	17,051
Reservdeposiit EUR*	420	419
Kokku pikaajalised nõuded	18,726	17,470

* Reservdeposiiti (EUR) kajastatakse 31.12.2012 seisuga pikaajalise nõudena summas 420 tuhat eurot (2011:419) kuna väljamaksetele reservdeposiidi kontolt on seatud piirangud (Lisa 14).

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	131	207
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole alla hinnatud, k.a:	148	194
1-30 päeva	59	161
31-60 päeva	37	30
61-120 päeva	44	3
Üle 120 päeva	8	0
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	248	187
Tähtaeg ei ole saabunud	134	1
1-30 päeva	0	17
31-60 päeva	9	18
61-120 päeva	5	45
Üle 120 päeva	100	106
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
Nõuded ostjate vastu kokku	527	588

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials

19.03.13

Kuupäev/date
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2012 ja 31.12.2011 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

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel	0	36
Tähtajalised hoiused	4,352	3,557
Raha teel	0	0
Kokku raha ja raha ekvivalendid	4,352	3,593

Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiused ning tähtajalised hoiused on eurodes.

Lisa 13. Osakapital

Osakapital seisuga 31. detsember 2012 (nagu ka 31.12.2011) 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 ettevõtjal nimetatud nõue rahuldatud.

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

Tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 oli 57,525 (2011: 46,918 tuhat eurot). Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 14) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses. Seisuga 31.12.2012 olid vabad rahalised vahendid 3,799 (31.12.2011: 1,816 tuhat) eurot. Jaotamata kasumist tehtavaid väljamakseid maksustatakse määraga 21/79 väljamakstavalt netosummalt (sama määr kehtib alates 1. jaanuarist 2008), seega oleks võimalik maksta välja dividende summas 3,001 (31.12.2011: 1,435) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 798 (31.12.2011: 381) tuhat eurot. Laenulepingu lisatingimuste rikkumise tulemusena puudusid 31.12.2010 seisuga vabad rahalised vahendid kuna ettevõtja pidi maksuma kogu puhaskasumi ettevõtte tegevuse jätkuvuse reservkontole (reservdeposiit, Lisa 11), mille kasutamine on piiratud laenulepingus sätestatud reservkontolt tehtavate väljamaksete järjekorraga.

Kui laenulepingust tulenevaid tingimusi ei esineks, oleks seisuga 31.detsember 2012 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 45,445 tuhat eurot (31.detsember 2011: 37,065) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 12,080 (31.detsember 2011: 9,853) tuhat eurot.

Lisa 14. Laenukohustused

	31.12.2012	31.12.2011
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	55 927	56,887
<i>Laen summas 32 mln eurot</i>	19,925	20,307
<i>Laen summas 40 mln eurot</i>	36,002	36,580
Linstow AS'le kuuluva laenu põhiosa makse (vt. Lisa 17 (a))	159	2,034
Pikaajalised laenukohustused kokku	56,086	58,921
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	1,080	1,080
<i>Laen summas 32 mln eurot</i>	480	480
<i>Laen summas 40 mln eurot)</i>	600	600
Kapitalirendikohustus	31	20
Lühiajalised laenukohustused kokku	1,111	1,100
Laenukohustused kokku	57,197	60,021

Laen krediitiasutustele koosneb kahest laenust: 32 mln eurot ja 40 mln eurot.

32 mln euro suurune laen

32 mln euro suurune laen on saadud 24. aprillil 2006 sõlmitud ja 2 juulil 2007 muudetud laenulepingu alusel HSH Nordbank'lt (agent) ja Bayerische Hypo- und Vereinsbank'lt

Laenu kestus on 10 aastat (tagasimakse tähtaeg 2.07.2017). Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 6 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse kaks korda aastas, 30. märtsil ja 30. septembril, pluss marginaal 0,65% aastas. Pankadel on õigus pidada läbirääkimisi laenu viimase viie aasta marginaali osas, kuid see ei tohi ületada 1,25% aastas. 31 märtsil 2011 pangad kasutasid oma õigust ning tõstsid marginaali 1,25%-le aastas.

Laenulepingu osana oli ettevõtja sõlminud intressi kasvu riski maandamiseks lepingu intressimäära ülempiiri fikseerimiseks 5%-le (ilma marginaalita) esimesel viiel aastal. Seega kui vastav EURIBORI määr oli suurem kui 5% aastas, rakendati EURIBORI asemel fikseeritud intressimäära 5%. Selle varjatud tuletisinstrumenti majanduslikud tunnused ja riskid olid tihedalt seotud põhilepingu tunnustega ja riskidega, seega ei kajastatud seda tuletisinstrumenti eraldi põhilepingust. Leping lõppes 28. septembril 2012.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2012	31.12.2011
1 aasta jooksul	480	480
1-5 aasta jooksul	19,925	1,920
Hiljem kui 5 aastat	0	18,387
	20,405	20,787

Seisuga 31. detsember 2012 oli pangast välja võetud summa 20,853 tuhat eurot (2011: 21,333 tuhat eurot). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (31.12.2011: 20,787 tuhat eurot) vahel summas 448 (2011: 546) tuhat eurot on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

40 mln euro suurune laen

40 mln euro suurune laen on saadud 2. juulil 2007 sõlmitud laenulepingu alusel HSH Nordbank'lt (agent) ja Bayerische Hypo- und Vereinsbank'lt

Laenu kestus on 10 aastat (tagasimakse tähtaeg 22.04.2016). Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 6 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse kaks korda aastas, 30. märtsil ja 30. septembril, pluss marginaal 1,20% aastas. Pankadel on õigus pidada läbirääkimisi laenu viimase viie aasta marginaali osas, kuid see ei tohi ületada 1,55% aastas. 24. aprillil 2011 pangad kasutasid oma õigust ning tõstsid marginaali 1,55%-le aastas.

Laenulepingu osana olid laenuvõtjad kohustatud sõlmima tuletistehingu intressimäära fikseerimiseks, mis vastab vähemalt 75% suurusele osale laenust vähemalt viieks aastaks. Vt all lõik pealkirjaga „intressimäära swap“.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2012	31.12.2011
1 aasta jooksul	600	600
1-5 aasta jooksul	36,002	2,400
Hiljem kui 5 aastat	0	34,180
	36,602	37,180

Seisuga 31. detsember 2012 oli pangast välja võetud summa 36,700 tuhat eurot (2011: 37,300 tuhat eurot). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (36,602 tuhat eurot; 2011: 37,180 tuhat eurot) vahel summas 98 (2011: 120) tuhat eurot on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit

Laenulepingute järgi ei tohi laenu jääk mitte ühelgi ajahetkel olla suurem kui 80% laenu tagatiseks seatud hüpoteegi väärtusest (*loan to value ratio*- laenu bilansiline väärtus (v.a. amortiseerimata tehingukulud) jagatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega (v.a. arendatav kinnisvarainvesteering)). Vastavalt allolevale tabelile oli nimetatud laenulepingu tingimus 31.12.2012 ja 31.12.2011 seisuga täidetud. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 19.03.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	31.12.2012	31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	90,615	84,250
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	57,553	58,633
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)	64%	70%

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

Intressikulu laenudelt:

	31.12.2012	31.12.2011
40 mln euro suurune laen	-990	-1,120
32 mln euro suurune laen	-502	-590
Swap-i intress	-751	-946
Intressi kulu kediidiasutustele (Lisa 11)	-2,243	-2 656
Intressi swap-i õiglase väärtuse muutus (Note 11)	716	926

Pangalaenude osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (639 tuhat eurot 31.12.2012 ja 31.12.2011 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 31.12.2011 seisuga oli 30 mln eurot. Leping lõppes 28. septembril 2012. Intressimäära swapi õiglane väärtus oli 31. detsember 2011 seisuga -716 tuhat eurot, täies ulatuses lühiajaline kohustus.

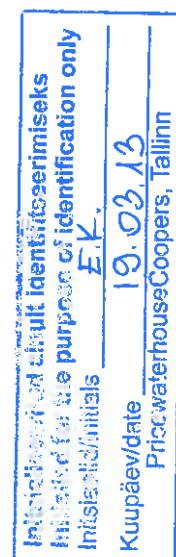
Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad

	31.12.2012	31.12.2011
Saadud ettemaksed	644	570
Saadud deposiidid	312	230
Krediidiasutustelt võetud laenude tekkepõhine intress	284	697
Võlad hankijatele	278	322
Võlad seotud osapooltele (lisa 17 (a))	180	9
Muud võlad	110	112
Muud maksuvõlad (lisa 16)	91	62
Tööjõukulud	14	18
Muud tekkepõhised võlad	6	2
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	1,920	2,021

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 16. Maksuvõlad

	31.12.2012	31.12.2011
Käibemaksuvõlg	79	50
Sotsiaalmaks	7	7
Üksikisiku tulumaks	3	4
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	1	1
Maksed kohustuslikku pensionifondi	1	1
Kokku maksukohustused (lisa 15)	91	62



Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Emaettevõtja, viimase emaettevõtja Linstow AS ja selle omanikud;
- teised Linstow gruppi kuuluvad ettevõtjad;
- juhatuse liikmed;
- ettevõtjad, mida kontrollivad juhatuse liikmed.
- eelpool mainitud isikutega seotud isikud;

(a) Saldod seotud osapooltega

	31.12. 2012	31.12.2011
Laenu põhiosa nõue Linstow AS vastu	18,306	17,051
Pikaajalised nõuded kokku	18,306	17,051
Nõuded Linstow Center Management SIA vastu	0	136
Lühiajalised nõuded kokku (lisa 11)	0	136
Laenu põhiosa võlgnevus emaettevõttele Linstow AS (lisa 14) – allutatud laen	159	2,034
Pikaajalised kohustused kokku	159	2,034
Võlg Linstow Center Management SIA-le	180	0
Võlg Investa AS-le	0	9
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 15)	180	9

• **Laenud Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg on 22.04.2016. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 2,5% (31.12.2011: 2,05%) marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-lt**

Linstow AS-lt saadud laen on allutatud krediidasutustelt saadud laenudele (Lisa 14). Laenu tagasimakse tähtaeg on 22.04.2016. Laenu baasintressimäär on 6-kuu EURIBOR pluss 1,5% marginaal. Intress koguneb tekkepõhiselt tasumata laenu põhiosalt ja kuulub maksmisele iga kalendriaasta viimasel päeval (või koguneb tekkepõhiselt ja lisatakse iga aasta lõpus laenu põhiosale). Laen on fikseeritud eurodes.

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

	2012	2011
Linstow AS-le antud laenu tagasimaksed	0	-158
Linstow AS-lt saadud laenuga tasaarveldatud maksed	0	-80
Linstow AS-le antud laenud	709	
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed	546	566
Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus	1,255	328
Saadud laen Linstow AS-lt	159	0
Linstow AS-le antud laenuga tasaarveldatud maksed	0	-80
Linstow AS poolt väljastatud laenu põhiosa tagasimaksmine	-2,052	
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed	18	59
Kokku Linstow AS-ilt saadud laenusaldo muutus	-1,875	-21

(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2012	2011
Intressitulu Linstow AS-lt	546	566
Intressikulu Linstow AS-le (lisa 9)	-18	-59
Finantstulud/-kulud (-), neto	528	507

(d) Ostud seotud osapooltelt

	2012	2011
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	390	191
Teenused Investa AS-lt	0	68
Ostud kokku	390	259

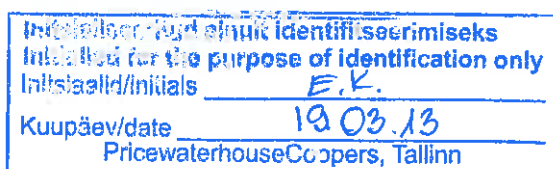
Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 19.03.13
PricewaterhouseCoopers. Tallinn

(d) Juhtkonna töötasud

Juhatus liikmetele maksti 2012.a. töötasusid summas 123 tuhat eurot (2011: 110 tuhat eurot). Juhatus liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 18. Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2012, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, 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 audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287



Relika Mell
Vandeaudiitor, litsents nr 472

19. märts 2013

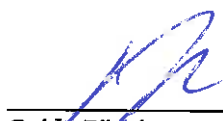
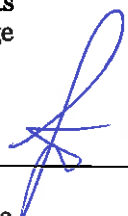
KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2012. aasta puhaskasum summas 10,606 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2012. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2012.a majandusaasta aruande allkirjastamine

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaastate aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Osaühingu juhatus on koostanud tegevusaruande, OÜ Ülemiste Center raamatupidamise aastaaruande seisuga 31.detsember 2012 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	10316000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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