

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2011 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	15
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	17
Lisa 5. Finantsinstrumendid.....	17
Lisa 6. Renditulu	19
Lisa 7. Tööjõukulud	19
Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud.....	19
Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud.....	20
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
Lisa 11. Materiaalne põhivara	21
Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	22
Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid	23
Lisa 14. Osakapital	23
Lisa 15. Laenukohustused.....	23
Lisa 16. Võlad hankijatele ja muud võlad	25
Lisa 17. Maksuvõlad	26
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega.....	26
Lisa 19. Tingimuslikud kohustused	27
<i>Sõltumatu audiitori aruanne.....</i>	<i>28</i>
<i>Kasumi jaotamise otsus.....</i>	<i>29</i>
<i>Juhatuse Liikmete allkirjad 2011. a majandusaasta aastaaruandele</i>	<i>30</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:	01. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011

31. detsember 2011 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, väljarentimine 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 tootlustusasutused). Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0,01% kaubanduspinnast.

Olulisi muudatusi üürnike koosseisus aruandeaastal ei toimunud, samuti ei planeerita suuri muudatusi järgneval aastal.

Ettevõtte puhaskasumiks 2011. aastal oli 17,0 miljonit eurot (2010. aastal oli puhaskasum 11,8 miljonit eurot). Märkimisväärne 2010. ja 2011. aasta kasum on tingitud eelkõige kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kaubanduskeskuse õiglase väärtuse hinnangu muutusest.

Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskust on finantseeritud pangalaenudega kokku 72 miljoni euro ulatuses. Kolm panka, HSH Nordbank, Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG ja Glitnir Banki HF 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. 2011. aastal kasvas finantskulude maht intressimarginaalide tõusust tingitult ligikaudu 234 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 väljaüürimisel äriettevõtetele, on lepinguliselt sätestatud ja arvestatakse samuti eurodes. Seega ettevõtjal finantsvaradest ja-kohustustest tulenevat valutariski ei ole.

Finantssuhtarvud

Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = $7226 \text{ tuhande EUR} / 37\,500 \text{ m}^2 / 12 \text{ kuud} = 16 \text{ EUR}$
Laenukulude kattekordaja = $6\,696 \text{ tuhande EUR} / 3\,869 \text{ tuhande EUR} = 1,7$
Omakapital / võörkapital = $47\,621 \text{ tuhande EUR} / 62\,758 \text{ tuhande EUR} = 76\%$

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2011. aasta lõpuks kuus töötajat (2010. aastal samuti kuus töötajat). 2011. aasta palgakulu oli 293 tuhat eurot (2010: 282 tuhat eurot), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmakse ja töötuskindlustus). Ettevõtja juhatus koosneb kolmest liikmest. Nõukogu ettevõtjal ei ole. Juhatuse liikmetele maksti 2011.a. töötasusid summas 110 tuhat eurot (2010: 110 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Frode Gronvold
Juhatuse esimees

Guido Pärnits
Juhatuse liige

Jaan Soots
Juhatuse liige

Tallinn, 29.03.12

KOONDKASUMIARUANNE
(tuhandetes eurodes)

		2011	2010
Renditulu	Lisa 6	7,227	6,836
Muu müügitulu	Lisa 8	2,556	2,523
Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	11,633	7,901
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-151	-450
Tööjõukulud	Lisa 7	-293	-276
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-2,645	-2,954
Põhivara kulum	Lisa 11	-5	-8
Ärikasum / -kahjum		18,322	13,573
Finantstulu	Lisa 9	1,525	856
Finantskulu	Lisa 9	-2,849	-2,601
Finantstulud ja -kulud kokku		-1,324	-1,745
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum		16,999	11,828
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum		16,999	11,828

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>29.03.12</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	88,800	77,000
Põhivara	Lisa 11	30	10
Pikaajalised nõuded	Lisa 12	17,470	17,143
Põhivara kokku		106,300	94,153
Käibevara			
Varud		0	10
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 12	486	519
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 13	3,593	4,130
Käibevara kokku		4,078	4,659
Varad kokku		110,379	98,813
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aksiakapital	Lisa 14	639	639
Kohustuslik reservkapital		64	64
Jaotamata kasum	Lisa 14	46,918	29,919
Omakapital kokku		47,621	30,622
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	58,921	59,663
Tuletisinstrumendid	Lisa 15	0	644
Pikaajalised kohustused kokku		58,921	60,306
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	1,100	4,932
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 16	2,021	1,953
Tuletisinstrumendid	Lisa 15	716	999
Lühiajalised kohustused kokku		3,837	7,883
Kohustused kokku		62,758	68,191
Omakapital ja kohustused kokku		110,379	98,813

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials L.P.
 Kuupäev/date 28.03.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	639	64	18,091	18,794
Koondkasum 2010	0	0	11,828	11,828
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

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>29.03.12</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2011	2010
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		16,999	11,828
Korrigeerimised:			
Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	-11,633	-7,901
Põhivara kulum	Lisa 11	5	8
Finantstulud	Lisa 9	-1,525	-856
Finantskulud	Lisa 9	2,849	2,601
Varude muutus		0	-10
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		41	-127
Makstud intressid		-2,569	-2,428
Kokku rahavood äritegevusest		4,168	3,115
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	Lisa 10	-187	-176
Materiaalse põhivara soetus	Lisa 11	-25	-9
Antud laenude tagasimaksed	Lisa 12	13	948
Saadud intressid		33	36
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-167	799
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 18	158	80
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 15	-4,693	-4,533
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-3	-3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-4,538	-4,457
Rahavood kokku		-537	-543
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 13	4,130	4,676
Valuutakursimuutuste mõju	Lisa 9	0	-3
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-537	-543
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 13	3,593	4,130

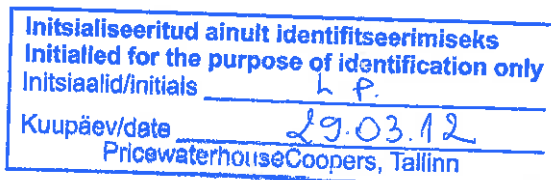
Informatsioon oluliste mitterahaliste tehingute kohta on toodud Lisas 15 ja Lisa 18.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 29.03.12
 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 2011 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 2012. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

B Võrreldavus

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

B.1 Uued arvestuspõhimõtted

(a) Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2011 algaval aruandeaastal ei olnud olulist mõju ettevõtjale.

(b) Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis on välja antud ja muutuvad kohustuslikuks alates 1. jaanuaril 2011.a. ja mida ettevõtja ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

IFRS 13 „Õiglase väärtuse määrtamine”, rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt; standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määrtamise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Ettevõtja hindab standardi mõju finantsaruandele.

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

C Arvestus- ja esitusvaluuta

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtja arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatavalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtja teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 (ettevõtja arvestusvaluuta on euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon)). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja – kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakurside 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 väärtuses, 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 väärtuses. Õiglane väärtus baseerub aktiivse kinnisvaraturu hindadel, mis on vajadusel korregeeritud erinevustega tulenevalt konkreetse vara olemusest, asukohast või seisukorrast. Juhul kui turuinformatsioon ei ole kättesaadav, kasutab ettevõtte alternatiivseid hindamismeetodeid, näiteks võrdlust vähemaktiivsete turgude hindadega või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhutuse hinnangute aluseks on sõltumatu hindaja hindamisakt, 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.

Muuhulgas peegeldab kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus praeguseid renditulusid ja eelduslikke tuleviku renditulusid praegustes turutingimustes.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 29.03.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Muutused õiglaselt 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 kasulikke eluiga, vajadusel arvestades objekti oluliste komponentide eluigasid eraldi:

Masinaid ja seadmed 3-7 aastat

Iga aruandlusperioodi lõpus hinnatakse varade lõppväärtuste ja kasulike eluigade põhjendatust.

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

(a) 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.

(2) Ettevõtja kui rendileandja

(a) Kasutusrent

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

I Finantsvarad

Ettevõtjal on finantsvarasid ainult laenu- 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. Ettevõtja laenud ja nõuded on kajastatud finantsseisundi aruandes ridadele „nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“ ja „raha ja raha ekvivalendid“.

Iniialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Iniialid/initials L.P.
Kuupäev/date 20.03.12

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – 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 nõuded kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

J Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esmalt saadaoleva tasu õiglases väärtuses ja edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse alla, kui eksisteerib objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingu tingimustele. Allahindluse summa on erinevus bilansilise maksumuse ja prognoositavate tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse vahel, mida on diskonteeritud sarnaste laenuvõtjate turuintressiga. Vara bilansilist maksumust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja selle allahindlus finantsseisundi aruandest välja. Varasematel perioodidel allahinnatud nõuete laekumisel tühistatakse allahindluse kulu koondkasumiaruandes.

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

L Kohustuslik reservkapital

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

M Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 29.03.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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. Ettevõtja 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 kohustusest 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 Varjatud tuletisinstrumentid – intressimäära ülempiiri fikseerimise (*interest rate cap*) lepingu kajastamine

Varjatud tuletisinstrument on osa hübriid-instrumentist (segainstrument), mis sisaldab ka tuletisinstrumenti mitteolevat põhilepingut, mille tõttu mõned segainstrumentist tulenevad rahavood kõiguvad sarnaselt eraldiseisvate tuletisinstrumentidele. Varjatud tuletisinstrument eraldatakse põhilepingust ning kajastatakse tuletisinstrumentina siis ja ainult siis kui a) varjatud tuletisinstrumenti majanduslikud tunnused ja riskid ei ole tihedalt seotud põhilepingu majanduslike tunnustega ja riskidega; b) varjatud tuletisinstrumentiga samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastaks tuletisinstrumenti mõistele; ja c) hübriidinstrumenti (segainstrumenti) ei mõõdata õiglasest väärtusest muutusega läbi koondkasumiaruande (s.t kui tuletisinstrument, mis on varjatud õiglasest väärtusest muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud finantsvaras või -kohustuses, ei ole eraldatud).

Põhilepinguga tihedalt seotud varjatud tuletisinstrumentide tehingukulusid kajastatakse sarnaselt muude tehingukuludega, s.t kajastatakse koondkasumiaruandes kohustuse kehtivusperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

R 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. Eraldise ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 29.03.12
Erasmuuseumi/Erasmuseumi Tallinn

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 suurus ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

S Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töötajate ees sisaldavad lepingulisi õigusi, mis tulenevad töölepingutest ja tulemuspalgast, mida arvestatakse vastavalt Ettevõtja 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.

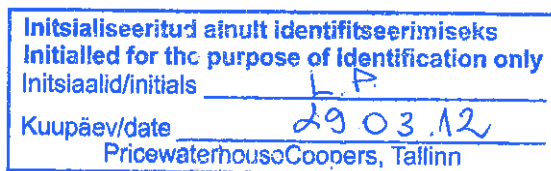
T Rahavoogude aruanne

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.

U Sündmused pärast aruandlusperioodi

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnese bilansipäeva 31. detsembri 2011 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 29. märtsil 2012 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 finantstegevusele.

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 kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Valuutariskivabadeks finantsvaradeks ja -kohustusteks loetakse euros nomineeritud finantsvarasid ja -kohustusi. Enamus ettevõtja finantsvaradest ja -kohustustest on nomineeritud eurodes.

Rahavoogude intressimäära risk

Ettevõtja intressimäära risk tekib pikaajalistest võlakohustustest ja antud laenudest. Ettevõtja on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga välja antud võlakohustuste ja laenudega. Intressikandvate varade ja kohustuste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud Lisa 15 ja Lisa 18. Ettevõtja juhib välise võlakohustuste intressimäära riski sõlmides kokkuleppe, mille kohaselt on osade laenude puhul ujuva intressimäära ülempiir fikseeritud 5% aastas (pluss fikseeritud marginaal) (kuni märtsini 2011) ning fikseerides osade laenude puhul ujuva intressimäära (6-kuu Euribori) fikseeritud määraga 4,61% (pluss fikseeritud marginaal) (vt Lisa 15). Ettevõtja laenukohustuste jagunemine lähtuvalt avatusest intressimäärariskile on järgmine:

	31.12.2011	31.12.2010
Fikseeritud intressimäär 4.61%	30,000	30,000
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist, ülempiiriga 5%	0	25,520
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist	30,020	9,075
Kokku saadud laenud	60,020	64,595
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist	-17,051	-16,723
Kokku antud laenud	-17,051	-16,723
Avatus intrssimäärariskile kokku	12,969	0

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab ettevõtja avatust intressimäära riskile, eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 10 baaspunkti. Laenulepingud on sõlmitud kasutades ujuvaid intressimäärasid (baasintressimäär on 6 kuu Euribor) võttes arvesse intressimäära swap lepingu tingimusi.

	Muutus intressimääras (baaspunktides)	2011	2010
31.detsembri seisuga			
Antud laenud	-10	-17	-17
	10	17	17
Laenukohustused	-10	29	33
	10	-29	-33
Kogumõju aruandeaasta puhaskasumile	-10	12	17
	10	-12	-17

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 29.03.12
 Põhikontrollitud/checked Tallinn

b) Krediidirisk

Finantsvarad, millega seoses võib ettevõtjale tekkida krediidirisk, koosnevad peamiselt sularahast, deposiitidest, nõuetest ja antud laenudest. Nõuded klientide vastu kajastatakse 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 partnerid rahalistes tehingutes on finantsasutused, kellel on piisav krediidi ajalugu. 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 maksetähtaja järgi, sõltuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast. Tabelis esitatud saldod on diskonteerimata rahavood. 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvad summad on võrdsed nende bilansilise maksumusega, kuna diskonteerimise mõju on ebaoluline. Intressid on arvatud, kasutades hetkekurssi. Pangalaenu saldo sisaldab intressimäära swap lepinguga kaetud laenu.

Likviidsusanalüüs

Diskonteerimata rahavood

	Saadud laenud krediitiasutustelt (sh. tekkepõhine intressikohustus)	Laenukohustused seotud osapooltele	Võlad tarnijatele ja muud võlad (v.a. tekkepõhine intressikohustus)	Kokku
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
31.12.2010				
< 1 aasta	7,921	0	430	8,351
1 - 5 aastat	9,838	0	0	9,838
> 5 aastat	62,134	2,347	0	64,481

d) Kapitaliriski juhtimine

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

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

Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 15) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 29.03.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Õiglase väärtus

Ettevõtja hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglasel väärtused seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 oluliselt ettevõtja finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtja laenukohustused ja antud laenu on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades, siis rakendatakse rahavoogude mudelis kasutatavaid intressimäärasid võlakohustuste õiglase väärtuse arvutamisel. Vastavalt juhtkonna hinnangule ei erine pikaajaliste võlakohustuste õiglase väärtus oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahinnatud nõuded ostjate vastu ja võlgnevuste bilansiline maksumus on eeldatavasti võrdne nende õiglase väärtusega.

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 (lisa 10) õiglase väärtuse hindamine ning ebatöönaoliselt laekuvate nõuete hindamine (Lisa 12 ja 3b).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute hindajate hinnanguid – kasutatakse kahte eraldiseisvat hindajat. Hindajad kasutavad hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavooge, 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 õiglaste väärtuste vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2011	31.12.2010
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 13)	3,593	4,130
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 12)	486	486
Antud laenu (Lisa 18)	17,051	16,723
Pikaajaline deposiit (Lisa 12)	419	420
Finantsvarad kokku	21,548	21,759

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 29.03.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantskohustused

	Õiglasel väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavad kohustused	Muud finantskohustused	Kokku
Seisuga 31.detsember 2011			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 16)	0	442	442
Laenukohustused (Lisa 15) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 16)	0	60,717	60,717
Tuletisinstrumentid (Lisa 15)	716	0	716
Finantskohustused kokku	716	61,160	61,876
Seisuga 31.detsember 2010			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 16)	0	430	430
Laenukohustused (Lisa 15) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 16)	0	65,204	65,204
Tuletisinstrumentid (Lisa 15)	1,642	0	1,642
Finantskohustused kokku	1,642	65,634	67,277

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	2011	2010
Aa2	4,012	4,550
Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 13) ja pikaajalised reservdeposiidid (lisa 12)	4,012	4,550

Nõuded ostjate vastu vastavalt kliendigruppidele

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials L.P.
 Kuupäev/date 29.03.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2011. aasta renditulu on 7,227 tuhat eurot (2010: 6,836 tuhat eurot). Rendilepinguid on sõlmitud 1 kuni 10 aastaks. Lühiajaliste ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteatamisperiood. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteatamisaeg kuni 18 kuud. Rendilepingute tagatiseks on garantiid 1 kuni 3 kuu rendimakse ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või piisava krediitajalooga emattevõtjad. Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2011. aastal oli 102 tuhat eurot (2010: 64 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	Seisuga 31. detsember 2011	Seisuga 31. detsember 2010
Kuni 1 aasta	6,567	5,851
1 kuni 5 aastat	11,170	7,088
Üle 5 aasta	504	369
Kokku	18,242	13,308

Lisa 7. Tööjõukulud

	2011	2010
Palgakulu	-222	-209
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-71	-67
Kokku	-293	-276

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2011 kuus töötajat (2010: kuus).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2011	2010
Tulu kommunaalteenustelt	1,858	1,852
Tulu turustusteenustelt	698	671
Muu müügitulu üürnikelt	2,556	2,523
Kommunaalkulud	-1,751	-1,731
Turustuskulud	-636	-584
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-2,387	-2,315
Grupiettevõtetelt saadud administratiivteenused (Lisa 18)	-259	-514
Varem allahinnatud nõuete laekumine (antud laenud, Lisa 12)	57	0
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-25	-20
Üldine turundus ja PR	-14	-13
Transport	-14	-15
Õigusteenused	-13	-8
Muud administratiivkulud	-68	-69
Muud kulud (vähendus)	80	0
Muud tegevuskulud kokku	-2,645	-2,954

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 29.03.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2011	2010
Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 18)	566	439
Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 15)	926	381
Muu intressitulu	33	36
Finantstulud kokku	1,525	856

Finantskulud

	2011	2010
Intressikulu krediitiasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 15)	-2,656	-2,422
Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 15)	-120	-120
Intressikulu Linstow AS-le (informatsioon laenu kohta lisas 15 ja Lisa 18)	-59	-43
Netokahjum valuutakursi muutustest	0	-3
Muud finantskulud	-14	-13
Finantskulud kokku	-2,849	-2,601

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2009	68,923
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	66,600
- arendatav kinnisvarainvesteering	2,323

Lisandumised	176
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	111
- uus arendatav kinnisvarainvesteering	65
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	7,389
Netokasum arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	512

Seisuga 31. detsember 2010	77,000
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	74,100
- arendatav kinnisvarainvesteering	2,900

Lisandumised	187
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	126
- arendatav kinnisvarainvesteering	61
Müük ja mahakandmised	-20
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	10,042
Netokasum arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	1,589

Seisuga 31. detsember 2011	88,800
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	84,250
- arendatav kinnisvarainvesteering	4,550

Nii 31. detsember 2011 seisuga kui ka 31. detsember 2010 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 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 rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 10,3%-11,2%, kapitalisatsioonimäär 7 - 8,5% ja kasvumäär 2,5-3% (2010: diskontomäär 8,25% - 9%, kapitalisatsioonimäär 8,25% - 9% ja kasvumäär 2,5% - 3%). Hindajad kasutasid ka tegelikke rendituluseid ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 9-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 10% võrra (2010: 3,5%). 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.

Ettevõtja kinnisvarainvesteeringud on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 15.

Järgnevad summad on kajastatud koondkasumiaruandes:

	2011	2010
Renditulu (Lisa 6)	7,227	6,836
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-151	-450

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 74 (2010: 118) tuhat eurot, halduskuludest summas 15 (2010: 29) tuhat eurot, kindlustusest summas 23 (2010: 30) tuhat eurot, maamaksust summas 25 (2010: 25) tuhat eurot ja remondikuludest summas 14 tuhat eurot.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

	Sõidukid ja seadmed
Seisuga 31. detsember 2009	
Soetusmaksumus	35
Akumuleeritud kulum	-25
Jääkmaksumus	10
Amortisatsioonikulu 2010	-8
Soetused 2010	9
Seisuga 31. detsember 2010	
Soetusmaksumus	44
Akumuleeritud kulum	-33
Jääkmaksumus	10
Amortisatsioonikulu 2011	-5
Soetused 2011	25
Seisuga 31. detsember 2011	
Soetusmaksumus	50
Akumuleeritud kulum	-19
Jääkmaksumus	30

Sõidukite ja seadmete jääkväärtus sisaldab järgmises summas kapitalirendi tingimustel renditud põhivara: 28tuhat eurot seisuga 31.detsember 2011 (2010: 5 tuhat eurot)

Ettevõtja Materiaalne põhivara on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 15.

Laenukulud ei ole 2011.a. ja 2010.a. jooksul kapitaliseeritud seoses kapitaliseerimise tingimustele vastavate varade puudumisega.

Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	588	893
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-322	-432
Kokku nõuded ostjate vastu	267	461
Muud nõuded		
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 18)	136	0
Antud laenud	221	234
Antud laenude allahindlused (Lisa 8)	-151	-209
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	13	33
Kokku muud nõuded	219	59
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	486	519

Pikaajalised nõuded

Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 18)	17,051	16,723
Reservdeposiit EUR*	419	420
Kokku pikaajalised nõuded	17,470	17,143

* Tekkepõhine renditulu on arvatatud rentnike käibemahu pealt, provisjoneeritud vastavalt ootustele ja kliendile on arve tehtud peale aastalõppu.

* Reservdeposiiti (EUR) kajastatakse 31.12.2011 seisuga pikaajalise nõudena summas 419 tuhat eurot (2010:420) kuna väljamaksetele reservdeposiidilt on seatud piirangud (Lisa 15).

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

Seisuga 31. detsember	2011	2010
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	207	241
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole alla hinnatud, k.a:		
1-30 päeva	194	62
31-60 päeva	161	36
61-120 päeva s	30	24
Üle 120 päeva	3	0
	0	1
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	187	174
Tähtaeg ei ole saabunud	1	0
1-30 päeva	17	35
31-60 päeva	18	24
61-120 päeva	45	31
Üle 120 päeva	106	84
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	0	416
Tähtaeg ei ole saabunud	0	328
1-30 päeva	0	44
31-60 päeva	0	25
61-120 päeva	0	19
Üle 120 päeva	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	588	893

Saadud deposiidid üürnikelt (lisa 16) on sisuliselt tagatis rendinõuetele.

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2011 seisuga on fikseeritud eurodes. (Seisuga 31.12.2010: Eesti kroonides). Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruande kuupäeval.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials
 Kuupäev/date
 29.03.12
 Tallinn

Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel	36	3
Tähtajalised hoiused	3,557	2,697
Raha teel	0	1,430
Kokku raha ja raha ekvivalendid	3,593	4,130

Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiused ning tähtajalised hoiused on eurodes (31.12.2010: Eesti kroonides). 31.12.2010 seisuga kajastati rahana teel 32 miljoni euro suuruse laenu tagasimakset summas 1,430 tuhat eurot (Lisa15).

Lisa 14. Osakapital

Osakapital seisuga 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 15.

Tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 oli 46,918 (2010: 29,919 tuhat eurot). Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 15) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses. Seisuga 31.12.2011 olid vabad rahalised vahendid 1,816 (31.12.2010: 0 tuhat) eurot. Alates 1. jaanuarist 2008 maksustatakse jaotamata kasumit määraga 21/79 väljamakstavalt netosummalt, seega oleks võimalik maksta välja dividende summas 1,435 (31.12.2010: 0) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 381 (31.12.2010: 0) tuhat eurot. Laenulepingu lisatingimuste rikkumise tulemusena puudusid 31.12.2010 seisuga vabad rahalised vahendid kuna ettevõtja pidi maksuma kogu puhaskasumi ettevõtte tegevuse jätkuvuse reservkontole, mille kasutamine on piiratud laenulepingus sätestatud reservkontolt tehtavate väljamaksete järjekorraga (reservdeposiit, Lisa 12).

Kui laenulepingust tulenevaid tingimusi ei esineks, oleks seisuga 31.detsember 2011 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 37,065 tuhat eurot (31.detsember 2010: 23,636) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 9,853 (31.detsember 2010: 6,283) tuhat eurot.

Lisa 15. Laenukohustused

	31.12.2011	31.12.2010
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	56,887	57,608
<i>Laen summas 32 mln eurot</i>	<i>20,307</i>	<i>20,449</i>
<i>Laen summas 40 mln eurot</i>	<i>36,580</i>	<i>37,158</i>
Linstow AS'le kuuluva laenu põhiosa makse (vt. Lisa 18 (a))	2,034	2,055
Pikaajalised laenukohustused kokku	58,921	59,663
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	1,080	4,932
<i>Laen summas 32 mln eurot</i>	<i>480</i>	<i>4,332</i>
<i>Laen summas 40 mln eurot)</i>	<i>600</i>	<i>600</i>
Kapitalirendikohustus	20	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	1,100	4,932
Laenukohustused kokku	60,021	64,595

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials J P
 Kuupäev/date 29.03.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Laen krediitdiasutustele 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 ületa 1,25% aastas. 31 märtsil 2011 pangad kasutasid oma õigust ning tõstsid marginaali 1,25%-le aastas.

Laenulepingu osana on ettevõtja sõlminud intressi kasvu riski maandamiseks lepingu intressimäära ülempiiri fikseerimiseks 5%-le (ilma marginaalita) esimesel viiel aastal. Seega kui vastav EURIBORi määr on suurem kui 5% aastas, rakendatakse EURIBORi asemel fikseeritud intressimäära 5%. Selle varjatud tuletisinstrumenti majanduslikud tunnused ja riskid on tihedalt seotud põhilepingu tunnustega ja riskidega, seega ei kajastata seda tuletisinstrumenti eraldi põhilepingust.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2011	31.12.2010
1 aasta jooksul	480	4,332
1-5 aasta jooksul	1,920	1,920
Hiljem kui 5 aastat	18,387	18,529
	20,787	24,781

Seisuga 31. detsember 2011 oli pangast välja võetud summa 21,333 tuhat eurot (2010: 25,427 tuhat eurot). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (31.12.2011: 20,787 (31.12.2010: 24,781) tuhat eurot) vahel summas 547 (2010: 645) 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. 31 märtsil 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:

	31.12.2011	31.12.2010
1 aasta jooksul	600	600
1-5 aasta jooksul	2,400	2,400
Hiljem kui 5 aastat	34,180	34,758
	37,180	37,758

Seisuga 31. detsember 2011 oli pangast välja võetud summa 37,300 tuhat eurot (2010: 37,900 tuhat eurot). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (37,180 tuhat eurot; 2010: 37,758 tuhat eurot) vahel summas 120 (2010: 142) 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)). Vasutavalt allolevale tabelile oli nimetatud laenulepingu tingimus 31.12.2011 seisuga täidetud. Seisuga 31.12.2010 ei olnud nimetatud laenulepingu tingimus täidetud. Kuna laenulepingu tingimus ei olnud täidetud, pidi ettevõtja maksma kogu puhaskasumi ettevõtte tegevuse

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials L.P.
Kuupäev/date 29.03.12
Dokumentide ja andmete haldamine Tallinn

jätkuvuse reservkontole (reserv deposiit vt Lisa 12) kuni laenulepingu tingimus sai täidetud. Reservkonto kasutamine on piiratud laenulepingus sätestatud reservkontolt tehtavate väljamaksete järjekorraga. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

Ülalmainitud laenulepingu tingimuse mittetäitmise tõttu tegi ettevõtja 2010 aastal 32 mln euro suuruse laenu ennetähtaegseid tagasimakseid summas 3,453 tuhat eurot.

	31.12.2011	31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	84,250	74,100
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	58,633	63,327
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)	70%	85%

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

Pangalaenude osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (639 tuhat eurot 31.12.2011 ja 31.12.2010 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 kommerts pant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2,000 tuhat eurot.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Intressimäära swap

Intressimäära swapi nominaalväärtus nii 31.12.2011 kui ka 31.12.2010 seisuga oli 30 mln eurot. Intressimäära swapi õiglane väärtus oli 31.12.2011 seisuga -716 (2010: -1,642) tuhat eurot, sealhulgas lühiajaline kohustus seisuga 31.12.2011: -716 (31.12.2010: -999) tuhat eurot ja pikaajaline kohustus summas 0 (31.12.2010: -644) tuhat eurot.

Lisa 16. Võlad hankijatele ja muud võlad

	31.12.2011	31.12.2010
Krediidiasutustelt võetud laenude tekkepõhine intress	697	610
Saadud ettemaksed	570	546
Saadud deposiidid	230	234
Võlad hankijatele	322	163
Võlad seotud osapooltele (lisa 18 (a))	9	200
Muud võlad	112	67
Muud maksuvõlad (lisa 17)	62	102
Tööjõukulud	18	20
Muud tekkepõhised võlad	2	11
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	2,021	1,953

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L. P.
Kuupäev/date 29.03.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 17. Maksuvõlad

	31.12.2011	31.12.2010
Käibemaksuvõlg	49	89
Sotsiaalmaks	7	7
Üksikisiku tulumaks	4	4
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	1	2
Maksed kohustuslikku pensionifondi	1	1
Kokku maksukohustused (lisa 16)	62	102

Lisa 18. 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 December 2011	31 December 2010
Laenu põhiosa nõue Linstow AS vastu	17,051	16,723
Pikaajalised nõuded kokku	17,051	16,723
Nõuded Linstow Center Management SIA vastu	136	0
Lühiajalised nõuded kokku (Error! Reference source not found.)	136	0
Laenu põhiosa võlgnevus emaettevõttele Linstow AS (Error! Reference source not found.) – allutatud laen	2,034	2,055
Pikaajalised kohustused kokku	2,034	2,055
Võlg Linstow Center Management SIA-le	0	130
Võlg Investa AS-le	9	70
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 16)	9	200

• **Laenud Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg on 22.04.2016. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 2.5&% (31.12.2010: 1,7%) marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-lt**

Linstow AS'lt saadud laen on allutatud krediitiasutustelt saadud laenudele (Lisa 15). 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 29.03.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

(b) Muutused seotud osapoolte laenuõuete ja –kohustuste saldodes

	2011	2010
Linstow AS-le antud laenu tagasimaksed	-158	-935
Linstow AS-lt saadud laenuga tasaarveldatud maksed	-80	238
Tekkepõhise intressiga (kapitalizeeritud intressiga) tasaarveldatud maksed	566	439
Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus	328	-258
Saadud laen Linstow AS-lt	0	80
Linstow AS-le antud laenuga tasaarveldatud maksed	-80	238
Tekkepõhise intressiga (kapitalizeeritud intressiga) tasaarveldatud maksed	59	43
Kokku Linstow AS-ilt saadud laenusaldo muutus	-21	361

(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2011	2010
Intressitulu Linstow AS-lt	566	439
Intressikulu Linstow AS-le (lisa 9)	-59	-43
Finantstulud/-kulud (-), neto	507	396

(d) Ostud seotud osapooltelt

	2011	2010
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	191	444
Teenused Investa AS-lt	68	70
Ostud kokku	259	514

(d) Juhtkonna töötasud

Juhatusel liikmetele maksti 2011.a. töötasusid summas 110 tuhat eurot (2010: 110 tuhat eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 19. 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	L.P.
Kuupäev/date	29.03.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2011, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuses kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja 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 omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 ning õigeks 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 olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 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



Kristi Hörrak
Vandeaudiitor, litsents nr 548

29. märts 2012

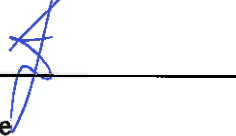
KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2011. aasta puhaskasum summas 16,999 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIHKMETE ALLKIRJAD 2011. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2011.a majandusaasta aruande allkirjastamine 29.03.2012

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2011 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 2011 ja kasumi jaotamise ettepaneku


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

Aruande elektroonilised kinnitused

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaan Soots	Juhatuse liige	27.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9783000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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