

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Sisukord

<i>Ettevõtja lühiiseloostus ja kontaktandmed</i>	3
<i>Tegevusaruanne</i>	4
<i>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</i>	6
<i>JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</i>	6
<i>Koondkasumiaruanne</i>	7
<i>Finantsseisundi aruanne</i>	8
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	9
<i>Rahavoogude aruanne</i>	10
<i>Raamatupidamise aastaaruande lisad</i>	11
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	11
Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest.....	11
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine.....	19
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	21
Lisa 5. Finantsinstrumendid.....	22
Lisa 6. Renditulu.....	23
Lisa 7. Tööjõukulud.....	23
Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud.....	23
Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud.....	24
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	24
Lisa 11. Materiaalne põhivara.....	25
Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	26
Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid.....	26
Lisa 14. Osakapital.....	27
Lisa 15. Laenukohustused.....	27
Lisa 16. Võlad hankijatele ja muud võlad ja intressimäära tuletisinstrument.....	29
Lisa 17. Maksuvõlad.....	29
Lisa 18. Kasutusrent.....	29
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega.....	30
Lisa 20. Bilansipäeva järgsed sündmused.....	31
Lisa 21. Tingimuslikud kohustused.....	31
<i>Sõltumatu audiitori aruanne</i>	32
<i>Kahjumi katmise ettepanek</i>	33

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 6 201 174
Faks:	+372 6 201 175
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	01. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009

31. detsember 2009 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 kõige tuntumaks kaubanduskeskuseks olles ka kõige laiema kliendibaasiga keskus. Keskuse üldpind on 50,000 m² ja kaubanduspind 37,000 m². Rentnike arv on ligikaudu 150 (poed, teenusepakkujad ning toitlustusasutused). Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0,5% kaubanduspinnast.

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

Ettevõtte äritegevuse tulemiks 2009. aasta oli puhaskahjum summas 331 miljonit krooni (2008. aastal oli puhaskahjum 181 miljonit krooni). Negatiivne tulemus on tingitud eelkõige kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kaubanduskeskuse õiglase väärtuse hinnangu muutusest seoses kinnisvaraturu üldise languse ja majanduskriisi mõjudega.

Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskust on finantseeritud pangalaenudega kokku 72 miljoni euro (1 127 miljonit krooni) 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. 2009. aastal kasvas finantskulude maht intressimäärade tõusust tingitult ligikaudu 16 miljoni krooni 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 valuutariski ei ole.

Finantssuhtarvud

Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = $117 \text{ milj EEK} / 37\,000 \text{ m}^2 / 12 \text{ kuud} = 262 \text{ EEK}$.

Laenukulude katekordaja = $99 \text{ milj EEK} / 64 \text{ milj EEK} = 1,55$

Omakapital / võõrkapital = $294 \text{ milj EEK} / 1\,138 \text{ milj EEK} = 26\%$

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2009. aasta lõpuks kuus töötajat (2008. aastal samuti kuus töötajat), 2009. aasta palgakulu oli 4 387 tuhat krooni (2008: 4 757 tuhat krooni), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtja juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatuse liikmetele maksti 2009.a. töötasusid summas 1 721 tuhat krooni (2008: 1 127 tuhat krooni). Nõukogu liikmetele 2009. ja 2008.a. eest töötasusid ei makstud. Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Frode Gronvold
Juhatuse esimees

Guido Pärnits
Juhatuse liige

Jaan Soots
Juhatuse liige

Tallinn,

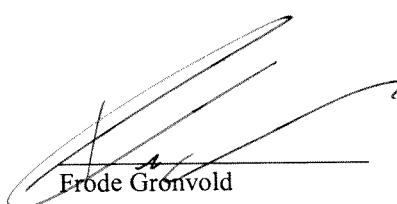
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

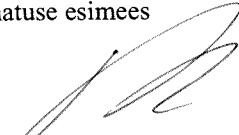
Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 - 34 toodud Ülemiste Center OÜ 2009 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ülemiste Center OÜ on jätkuvalt tegutsev.



Erde Grönvold
Juhatusesimees



Guido Pärnits
Juhatuseliige



Jaan Soots
Juhatuseliige

Tallinn, 19. mai 2010

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>JH</u>
Kuupäev/date	<u>19.05.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

KOONDKASUMIARUANNE
(tuhandetes kroonides)

		2009	2008
Renditulu	Lisa 6	116 523	128 005
Muu müügitulu	Lisa 8	40 124	40 634
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest	Lisa 10	-384 591	-223 606
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-6 274	-4 099
Tööjõukulud	Lisa 7	-4 387	-4 757
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-47 231	-49 585
Põhivara kulum	Lisa 11	-14	-47
Ärikasum		-285 850	-113 455
Finantstulu	Lisa 9	12 808	18 729
Finantskulu	Lisa 9	-57 865	-86 338
Finantstulud ja -kulud kokku		-45 057	-67 609
Aruandeaasta puhaskahjum		-330 907	-181 064
Aruandeaasta koondkahjum		-330 907	-181 064

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/Initials <u>J.H</u> Kuupäev/date <u>19.05.10</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 11 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

		31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	1 078 403	1 446 611
Põhivara	Lisa 11	152	110
Pikaajalised nõuded	Lisa 19	265 695	275 271
Põhivara kokku		1 344 250	1 721 992
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 12	14 227	11 170
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 13	73 166	62 697
Käibevara kokku		87 393	73 867
Varad kokku		1 431 643	1 795 859
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktiivkapital	Lisa 14	10 000	10 000
Kohustuslik reservkapital		1 000	1 000
Jaotamata kasum	Lisa 14	283 082	613 989
Omakapital kokku		294 082	624 989
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	1 057 187	1 091 601
Pikaajalised kohustused kokku		1 057 187	1 091 601
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	16 898	16 898
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 16	31 821	38 142
Intressimäära tuletisinstrumentid	Lisa 16	31 656	24 237
Lühiajalised kohustused kokku		80 374	79 277
Kohustused kokku		1 137 561	1 170 878
Omakapital ja kohustused kokku		1 431 643	1 795 867

Lisad lehekülgedel 11 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials JH
 Kuupäev/date 19.05.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	10 000	1 000	795 051	806 051
Koondkahjum 2008	0	0	-181 062	-181 062
Saldo 31.12.2008	10 000	1 000	613 989	624 989
Koondkahjum 2009	0	0	-330 907	-330 907
Saldo 31.12.2009	10 000	1 000	283 082	294 082

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

Lisad lehekülgedel 11 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>J.H</u>
Kuupäev/date	<u>19.05.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

		2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		-330 907	-181 064
Korrigeerimised:			
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest	Lisa 10	384 591	223 606
Amortisatsioonikulu	Lisa 11	14	47
Finantstulu	Lisa 9	-12 808	-18 729
Finantskulu	Lisa 9	57 865	86 338
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		-2 941	2 519
Makstud intressid		-53 263	-62 978
Kokku rahavood äritegevusest		42 551	49 739
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	Lisa 10	-16 440	-46 189
	Lisa 11		
Saadud intressid		1 349	4 204
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-15 091	-41 985
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 15	0	4 944
Laenu refinantseerimisega seotud maksed	Lisa 9	0	-2 018
Laenude tagasimaksed	Lisa 15	-16 898	-16 898
Kapitalirendi maksed	Lisa 11	-46	-47
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-16 944	-14 019
Rahavood kokku		10 516	-6 264
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 13	62 697	68 954
Valuutakursimuutuste mõju	Lisa 9	-47	-31
Raha ja raha ekvivalentide muutus		10 516	-6 226
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 13	73 166	62 697

Informatsioon oluliste mitterahaliste tehingute kohta on toodud Lisas 15 ja Lisas 19.

Lisad lehekülgedel 11 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials JH
Kuupäev/date 19.05.10
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 2009 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtja”), mis kuulub Norras asuvalle AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on kaudselt Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

Ettevõtja juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 19. mail 2010. aastal. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides (välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti). Aruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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 Koondkasumiaruande esitusviisi muudatused

Ettevõtja on analüüsinud üürnikega toimunud tehinguid, mis hõlmavad kommunaalkulude ja turustuskulude edasi esitamist üürnikele ning on jõudnud järeldusele, et nii turustustegevuses kui ka kommunaalkulude osas on ettevõtja käitunud IAS 18 juhiste valguses kui teenuse osutaja ning seetõttu üürnikelt saadud maksed kommunaalkulude ja turustuskulude katteks kajastatakse müügituluna. Lisainformatsioon kommunaalkulude ja turustuskulude kohta on toodud lisas 8.

B.2 Uued arvestuspõhimõtted

Aruande kinnitamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ja standardite tõlgendusi, mis jõustuvad aruandeperioodidel, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem. Ettevõtja hinnang uute standardite ja tõlgenduste rakendamise võimalike mõjude kohta nende esmase rakendamise perioodil on toodud alljärgnevalt.

a) Muudatused IFRS standardites ja IFRIC tõlgendustes, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks 2009. aasta jooksul, kuid ei avaldunud mõju ettevõtja finantsaruannetele:

IAS 23 „Laenukasutuse kulutused” (muudetud märtsis 2007). Peamise muudatusena standardis elimineeriti valikuvõimalus kajastada koheselt kuluna laenukasutuse kulutused, mis on seotud varadega, mille kasutus- või müügiivalmidusse viimine vältab pikema perioodi. Ettevõtte peavad seega sellised laenukulutused kapitaliseerima vara soetusmaksumuse osana. Muudetud standard kehtib edasiulatuvalt selliste varadega seotud laenukasutuse kulustele, mille kapitaliseerimise alguskuupäev on 1. jaanuaril 2009 või hiljem. Ettevõtja

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials JH
Kuupäev/date 19.05.10

kapitaliseeris enne standardi muudatust laenukulutused ja seega muudatus ei mõjuta ettevõtte raamatupidamise aastaaruannet.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” (muudetud septembris 2007). IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiotel finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta, juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Ettevõtja hinnangul mõjutab muudetud standard IAS 1 ettevõtjat põhjaruannete esitusviisi, kuid ei mõjuta tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2008). 2007.a otsustas IASB algatada iga-aastase muudatuste projekti, et teha vajalikke, kuid mitte-kiireloomulisi muudatusi IFRS-desse. Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogia muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiotel varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontroll tütarettevõtte üle kaob; kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärke definitsiooni täpsustamine; valitsusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügiotel tütarettevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühisettevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande kategooria definitsiooni muutmine selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse määramisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Ettevõtja hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt raamatupidamise aastaaruannet.

Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 „Finantsinstrumendid: Avalikustatav informatsioon” muudatus (kehtib 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse määramise ja likviidsusriski kohta. Ettevõtte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse määramise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab finantsderivatiivide järelejäänud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõtte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust. Raamatupidamise aastaaruandes on avaldatud täiendatud informatsioon sellest lähtuvalt.

b) Muudatused standardites ja nende tõlgendustes, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks 1. jaanuarist 2009, kuid ei ole kohaldavad ettevõtte tegevusspetsiifika tõttu:

IFRS 8 „Tegevussegmentid.”

IAS 32 ja IAS 1 muudatus - Müüdadavad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused.

Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine - IFRS 2 „Aktiাপöhine makse“ muudatus .

Tõlgendus IFRIC 13 „Kliendilojaalsusprogrammid”.

Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus —IFRS 1 ja IAS 27 muudatus.

c) Avaldatud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mida ettevõtja ei ole ennetähtaegselt rakendanud:

Standardi IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine” muudatus, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard vähendab avalikustamise nõudeid riigiettevõtetele ja selgitab seotud osapoole mõistet. Ettevõtte hinnangul muudatused ei mõjuta oluliselt raamatupidamise aastaaruannet.

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials 2H
Kuupäev/date 19.05.10

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). IFRS 9 asendab IAS 39 need osad, mis käsitlevad finantsvarade klassifitseerimist ja mõõtmist. Peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kahest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, ja varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Otsus tehakse vara esmasel arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsinstrumentide haldamisel ning instrumendi lepinguliste rahavoogude omadustest.
- Instrumenti kajastatakse pärast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses ainult juhul, kui on tegemist võlainstrumendiga ja (i) ettevõtte ärimudeli eesmärk on hoida vara, et saada temast tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning (ii) vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid, s.t. tal on „laenu baasomadused“. Kõik muud võlainstrumendid kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi koondkasumiaruande.
- Kõik omakapitaliinstrumendid tuleb pärast arvelevõtmist kajastada õiglases väärtuses. Omakapitaliinstrumendid, mida hoitakse kauplemiseesmärgil, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi koondkasumiaruande. Kõikide muude omakapitaliinstrumentide puhul võib arvelevõtmise hetkel teha mittetühistatava valiku kajastada realiseerimata ja realiseeritud kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutustest koondkasumiaruande asemel läbi muu koondkasumiaruande. Õiglase väärtuse muutusi ei hakata ümberklassifitseerima läbi koondkasumiaruande. Selle valiku võib teha instrumendipõhiselt. Dividendid kajastatakse läbi koondkasumiaruande, tingimusel et nad kujutavad endast investeringult saadavat tulu.

Ettevõtja hindab standardi põhimõtteid, mõjusid ettevõttele ja ettevõtte poolt selle rakendamise ajastust.

Muudatused IFRS-des (IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakenduvad muudatused pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele). Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt ettevõtte raamatupidamise aastaaruannet.

d) Muudatused standardites ja nende tõlgendustes, mis ei ole ettevõttele kohustuslikuks muutunud, mida ei ole ennetähtaegselt rakendatud ja ei ole kohaldatavad ettevõtte tegevusspetsiifika tõttu.

IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 15 pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

„Varjatud tuletisinstrumendid“ – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009 (rakendub 30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele aruandeperioodidele; EL poolt vastu võetuna rakenduvad IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine“ (rakendub 1. oktoobril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 16 pärast 30. juunit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“ (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 17 pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“ (rakendub edasiulatuvalt klientide poolt varade üleandmisele, mis toimuvad 1. juulil 2009 või hiljem, varasem rakendamine lubatud; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 18 pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeaastatele, varasem rakendamine lubatud).

„Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine“ – IAS 32 muudatus, välja antud oktoobris 2009 (rakendub 1. veebruaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“, muudetud jaanuaris 2008 (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 3 „Äriühendused“, muudetud jaanuaris 2008 (rakendub äriühendustele omandamiskuupäevaga esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials 24
Kuupäev/date 19.05.10

IFRS 5 “Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad” muudatus (ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s) (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid“ – IAS 39 muudatus (rakendub tagasiulatuva mõjuga 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 1 “Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine”, muudetud detsembris 2008 (rakendub IFRS esmarakendamise aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub muudetud IFRS 1 pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeaastatele, varasem rakendamine lubatud).

„Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“ - IFRS 2 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Täiendavad erandid esmarakendajatele“ - IFRS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 19, „Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega“ (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

„Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed“ – IFRIC 14 muudatus (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

„Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel“ – IFRS 1 muudatus (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

C Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtja arvestusvaluuta on Eesti kroon. Kõik summad antud raamatupidamise aastaaruandes on esitatud tuhandetes kroonides, kui ei ole kirjeldatud teisiti.

D Tehingud ja saldod välisvaluutas

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel arvestusvaluutas (Eesti kroon) on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi koondkasumiaruandes tulude ja kuludena.

	31.12.2009	31.12.2008
EUR	15,6466	15,6466
LVL	22,0504	22,0977
NOK	1,88389	1,59087

E Tulude arvestus

Tulud sisaldavad kinnisvarainvesteeringutelt saadud rendituluseid, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tulusid. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse saadud või saadava tasu õiglasel väärtusel, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine 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. Kui nõude väärtus on langenud, vähendab ettevõtja bilansilist maksumust jääkmaksumuseni, milleks on hinnangulised tulevased rahavood diskonteerituna instrumendi esialgse intressimääraga ja jätkab intressitulu kajastamist vähendades allahindlust. Intressitulu laenuks, mille väärtus on langenud, kajastatakse esialgset sisemist intressimäära kasutades.

Intialiseeritud ainult identiteetseimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials 2H
Kuupäev/date 19.05.10
Tallinn

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.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Peale esmast arvele võtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglane väärtus 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 vähemaktiivsete turgude hindadega või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhatuse hinnangute aluseks on sõltumatu hindaja hindamisakt, mis koostatakse kord aastas kahe erineva välise hindaja poolt. Muutused õiglases väärtuses kajastatakse koondkasumiaruandes.

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

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

Kinnisvaraobjekt, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamise eesmärgil tulevikus, liigitatakse materiaalseks põhivaraks ja kajastatakse soetusmaksumuses kuni ehitus- või arendustööde lõpetamiseni, mil see liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteering, mida arendatakse jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks, klassifitseeritakse ka arendustööde jooksul kinnisvarainvesteeringuna.

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.

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 kasulikkust eluiga, vajadusel arvestades objekti oluliste komponentide eluigasid eraldi:

Masinaid ja seadmed 3-7 aastat

Igal bilansipäeval hinnatakse varade lõppväärtuste ja kasulike eluigade põhjendatust.

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

Materiaalse põhivara väärtuse langust hinnatakse, kui esineb sündmusi või asjaolusid, mis viitavad vara väärtuse võimalikule langusele. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha teenivad üksused). Kord alla hinnatud põhivara puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

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

H Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muid rendilepinguid, mille puhul rendileandjal säilib oluline osa vara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, kajastatakse kasutusrendina.

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
JH
19.05.10
Kuupäev/date
Tallinn

(1) Ettevõtja kui rentnik

(a) *Kasutusrent*

Ettevõtja rentis maad pika-ajalise kasutusrendi tingimustel kuni 28.novembrini 2008. Rendimaksed kajastati rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna.

(b) *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

Ettevõtja liigitab oma finantsvarad järgmistesse kategooriatesse: laenud ja nõuded. 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 bilansipäeva. Sellisel juhul kajastatakse neid põhivaradena. Ettevõtja laenud ja nõuded on kajastatud finantsseisundi aruandes ridadel „nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“ ja „raha ja raha ekvivalendid“.

Tavapärasel 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 nüüdisväärtuse 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.

L Kohustuslik reservkapital

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

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	Intialiaid/initials J.H	Kuupäev/date 19.05.10
---	----------------------------	--------------------------

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.

N Võlad hankijatele

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 riskimaandamisinstrumentide arvestuse eripõhimõtteid. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglasest väärtusest läbi koondkasumiaruande kajastatavate finantsvarade või -kohustustena. Sellised varad ja kohustused klassifitseeritakse lühiajalisteks. 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 hübriidiinstrumentist (seginstrument), mis sisaldab ka tuletisinstrumentiks mitteolevat põhilepingut, mille tõttu mõned segainstrumentist tulenevad rahavood kõiguvad sarnaselt eraldiseisvale tuletisinstrumentile. 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 tunnuste ja riskidega; b) varjatud tuletisinstrumentiga samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastaks tuletisinstrumenti mõistele; ja c) hübriidiinstrumenti (seginstrumenti) ei mõõdeta 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 põhilepingust tuleneva kohustuse kehtivusperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	J.H
Intialed/initials	19.05.10
Kuupäev/date	

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 nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja kohustusele iseloomulikke riske. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse intressikuluna.

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

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 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva 31. detsembri 2009 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 19. mai 2009 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials J.H
Kuupäev/date 19.05.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

Finantsriskide faktorid

Ettevõtja tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtja üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusle 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

Kuna enamik ettevõtja finantsvarasid ja –kohustusi on fikseeritud eurol baseeruvates valuutades ning Eesti kroon on seotud euroga kindla vahetuskursiga 15,6466 EEK=1 EUR, siis ettevõtjal puudub valuutarisk. Samuti on enamiku ettevõtja finantsvarade ja –kohustuste baasvaluutaks euro – antud laenu grupiettevõtetele, laenukohustused krediidasutustele ja 77% krediidasutustes hoitavatest deposiitidest. Igapäevastest tegevustest tulenevad rahavood (tulu kasutusrendilepingutest ja tegevuskulud) ning nendega seotud bilansisaldod (nõuded ostjate vastu ja võlad hankijatele) baseeruvad Eesti kroonil.

Hinnarisk

Kuna ettevõtjal puuduvad investeeringud omakapitaliinstrumentidesse, ei ole ta avatud finantsinstrumentiga seotud hinnariskile.

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 19. Ettevõtja juhib väliste võlakohustuste intressimäära riski sõlmides kokkuleppe, mille kohaselt on enamiku laenude puhul ujuva intressimäära ülempiir fikseeritud 5% aastas (pluss fikseeritud marginaal) (vt Lisa 15).

40 miljoni euro suuruse laenu (626 miljonit krooni) intressimäära riski maandamiseks on sõlmitud intressimäära swap'i leping summale nominaalväärtuses 30 miljonit eurot (469 miljonit krooni) (vt lisa 15). Seisuga 31. detsember 2009 on intressiriskile avatud 22% laenusummast. Swap'i lepingu alusel vahetatakse 6 kuu Euribor fikseeritud intressimääraga 4,61%. Swapi leping on sõlmitud viieks aastaks, selle alussummat ei amortiseerita selle perioodi jooksul. Swap lepingust tulenevad nõuded ja kohustused arveldatakse koos selle aluseks olevast laenulepingust tulenevate rahavoogudega.

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab intressimäära mõju ettevõtja kasumile intressimääradele avatud finantsseisundi aruande kirjete kaudu, 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.

31.detsembri seisuga	Muutus intressimääras (baaspunktides)	2009	2008
	-10	-266	-275
Antud laenu	10	266	275
	-10	592	609
Laenukohustused	10	-592	-609
Kogumõju aruandeaasta puhaskasumile	-10	327	334
	10	-327	-334

b) Krediidirisk

Finantsvarad, millega seoses võib ettevõtjale tekkida krediidirisk, koosnevad peamiselt sularahast, nõuetest ja antud laenudest. Klientide võlgnevused kajastatakse kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile,

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials *J.H*
Kuupäev/date *19.05.10*

hindab ettevõtja jooksvalt klientide tegevuse tulemuslikkust. Keskuse avamisperioodi jooksul on ettevõtja taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ning hindab konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtja partnerid rahalistes tehingutes on finantsasutused, kellel on piisav krediidiavalugu. Kuna antud laenu 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

	Pangalaenu (sh. tekkepõhine intressikohustus)	Võlad tarnijatele ja muud võlad	Kokku
31.12.2009			
< 1 aasta	64 631	9 259	73 890
1 - 5 aastat	177 939	0	177 939
> 5 aastat	1 010 488	30 734	1 041 222
31.12.2008			
< 1 aasta	99 074	8 496	107 570
1 - 5 aastat	320 552	0	320 552
> 5 aastat	1 143 954	69 925	1 213 879

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 dividende, tagastada kapitali aktsionäridele, emiteerida uusi aktsiaid ja müüa varasid võlgnevuste vähendamiseks.

Sarnaselt teistele ettevõtetele nimetatud tööstusharus, jälgib ettevõtja kapitali kasutades selleks võlakordajat. Seda finantssuhtarvu arvestatakse netovõla ja kogukapitali suhtena. Netovõlg on võrdne võlakohustustega (k.a finantsseisundi aruandes esitatud lühi- ja pikaajalised võlakohustused), millest on maha arvatud sularaha ja raha ekvivalendid. Kogukapital on võrdne finantsseisundi aruandes esitatud 'omakapitaliga', millele lisatakse netovõlgnevused.

Krediidiasutused on kehtestanud ettevõtja finantssuhtarvudele teatud finantssuhtarvud. Ettevõtja on kapitaliriskide juhtimise seisukohast täitnud kõik oma laenulepingutes sätestatud lepingulised kohustused, kaasa arvatud finantssuhtarvude miinimumnõuded.

Õiglase väärtus

Ettevõtja hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 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 arutamisel. Vastavalt juhtkonna hinnangule ei erine pikaajaliste võlakohustuste õiglase väärtus oluliselt nende bilansilisest

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials JH
 Kuupäev/date 10.05.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

maksumusest. Bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahinnatud nõuded ostjate vasta ja võlgnevuste bilansiline maksumus on eeldatavasti võrdne nende õiglase väärtusega.

Ülemaailmse finants- ja majanduskriisi mõju

Jätkuv ülemaailmne finants- ja majanduskriis, mis tulenes 2007. aasta kesksaastal tõsisest ülemaailmsest likviidsuse vähenemisest, on muuhulgas põhjustanud madalama kapitaliturgude finantseerimistaseme, madalama likviidsuse pangandussektoris ja laiemalt kogu majanduses, kõrgemad keskpanga laenuintressimäärad ning väga kõrge volatiilsuse aktsia- ja valuutaturgudel. Ebakindlus globaalsetel finantsturgudel on samuti viinud paljudes riikides üle maailma pankade ja ka teiste ühingute kokku kukkumiseni ning riikliku sekkumiseni pankade päästmiseks. Finantskriisi mõju ei ole võimalik täielikult ennustada või ennast selle eest lõplikult kaitsta. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisist tulenev võimalik mõju ettevõtja finantspositsioonile tulenevalt jätkuvast tegevuskeskkonna halvenemisest ja suurenenud surve üürnikele. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja areng praegustes tingimustes.

Likviidsuse halvenemine finantsturgudel võib mõjutada ettevõtja deebitoride maksevõimelisust ning seeläbi mõjutada juhtkonna rahavoogude prognoose ning hinnanguid finants- ja mittefinantsvarade väärtuse ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse languse kohta. Saadaolevat informatsiooni arvesse võttes, on juhtkond vara väärtuse languse hindamises kasutanud korrigeeritud eeldatavate tulevaste rahavoogude hinnanguid.

Likviidsuse halvenemine finantsturgudel mõjutab otseselt kinnisvara turgu nii läbi investorite huvi puuduse lepingusse astuda kui läbi suurenenud kasumi teenimise ootuste. See avaldab otsest mõju ka finantsaruannetele oluliste ümberhindluste tulenevate kahjumite läbi, mis kajastatakse koondkasumiaruandes kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tulenevalt (vt lisa 10).

Makrotasandil majanduslangus ja likviidsuse vähenemine (ja suurenenud kulu finantseerimistele) finantsturgudel avaldab mõju ka ettevõtja laienemise projektile – see on hetkel pandud ootele, et jälgida arenguid ning ennustada eeldatavat turgude taastumist.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid ning eeldusi, mis mõjutavad varade ja kohustuste summasid, tingimuslike varade ja kohustuste avalikustamist ning aruandeperioodis kajastatud tulusid ja kulusid. Kuigi need hinnangud põhinevad juhtkonna parimal teadmisel hetkeolukorra ning sündmuste kohta, võivad tegelikud tulemused erineda esialgsetest hinnangutest.

Valdkonnaks, milles hinnangute tegemine on kõige keerulisem või kus tehtud hinnangud mõjutavad oluliselt ettevõtja finantsaruannet, on kinnisvarainvesteeringu (lisa 10) õiglase väärtuse hindamine.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute hindajate hinnanguid – kasutatakse kahte eraldiseisvat hindajat. Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude, 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), kasutades diskontomäära, mis peegeldab hetkel kehtivaid turuhinnanguid rahavoogude ajastuse ja summade ebakindluse osas.

Peamised juhtkonna hinnangute eeldused on seotud: lepinguliste üürirahade laekumisega; eeldatavate rentide turuhindadega tulevikus; vakantsimääraga; haldamise tingimustega; ning sobivate diskontomääradega. Hinnanguid võrreldakse regulaarselt tegelike turuandmetega ning tegelike ettevõtjat mõjutavate lepingute ja tehingutega.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TH
Kuupäev/date 19.05.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2009	31.12.2008
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	73 166	62 697
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 12)	14 227	10 876
Antud laenud (lisa 19)	265 695	275 271
Finantsvarad kokku	353 088	348 844

Finantskohustused

	Õiglasel väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavad kohustused	Muud finantskohustused	Kokku
Seisuga 31.detsember 2009			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (lisa 16)	0	9 259	9 259
Laenukohustused, sh tekkepõhine intressikohustus (lisa 15)	0	1 083 725	1 083 725
Intressimäära tuletisinstrumendid (lisa 16)	31 656	0	31 656
Finantskohustused kokku	31 656	1 092 984	1 124 640
Seisuga 31.detsember 2008			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (lisa 16)	0	8 496	8 496
Laenukohustused, sh tekkepõhine intressikohustus (lisa 15)	0	1 124 756	1 124 756
Intressimäära tuletisinstrumendid (lisa 16)	24 237	0	24 237
Finantskohustused kokku	24 237	1 133 252	1 157 489

b) Finantsvarade krediitlikvaliteet

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

Sularaha pangakontodel ja deposiidid reitingu põhjal

Seisuga 31.detsember	2009	2008
Aa2	73 166	62 697
Pangakontodel ja deposiidil (lisa 13)	73 166	62 697

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials J.H.
Kuupäev/date 19.05.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Nõuded ostjate vastu vastavalt kliendigruppidele

Seisuga 31.detsember	2009	2008
Uued kliendid (kuni 6 kuud)	372	182
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	7 141	2 069
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega	6 971	4 988
Nõuded ostjate vastu kokku (Lisa 12)	14 484	7 239

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2009. aasta renditulu on 116 523 tuhat krooni (2008: 128 005 tuhat krooni). 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 krediidiajalooga emaettevõtjad.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2009. aastal oli 1 197 tuhat krooni (2008: 4 006 tuhat krooni).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	Seisuga 31. detsember 2009	Seisuga 31. detsember 2008
Kuni 1 aasta	93 367	98 483
1 kuni 5 aastat	115 492	134 835
Üle 5 aasta	1 349	220
Kokku	210 208	233 538

Lisa 7. Tööjõukulud

	2009	2008
Palgakulu	-3 298	-3 537
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-1 089	-1 220
Kokku	-4 387	-4 757

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2009 kuus töötajat (2008: kuus).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2009	2008
Tulu kommunaalteenustelt	28 871	29 228
Tulu turustusteenustelt	11 254	11 406
Muu müügitulu üürnikelt	40 124	40 634
Kommunaalkulud	-26 785	-26 975
Turustuskulud	-10 167	-10 452
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-36 952	-37 427
Grupiettevõtetelt saadud administratiivteenused (Lisa 20)	-7 173	-7 260
Muude nõuete allahindlus (antud laenu, Lisa 12)	-1 265	-2 003
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-536	-1 033
Üldine turundus ja PR	-276	-579
Transport	-262	-313
Õigusteenused	-51	-297
Muud administratiivkulud	-717	-673
Muud tegevuskulud kokku	-47 231	-49 585

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials
 Kuupäev/date

JH
 19.05.10

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2009	2008
Intressitulu Linstow AS-lt (lisa 19)	11 459	14 520
Muu intressitulu	1 349	4 209
Finantstulud kokku	12 808	18 729

Finantskulud

	2009	2008
Intressikulu krediidasutustele (informatsioon laenu kohta lisa 15)	-46 639	-62 915
Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (lisa 16)	-7 403	-20 998
Laenu teenustasu amortisatsioon (lisa 15)	-2 072	-2 018
Intressikulu Linstow AS-le (informatsioon laenu kohta lisa 15 ja lisa 19)	-1 639	-313
Netokahjum valuutakursi muutustest	-47	-31
Muud finantskulud	-64	-63
Finantskulud kokku	-57 865	-86 338

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2007 **1 624 054**

Lisandumised	46 159
- olemasolevad kinnisvarainvesteeringud	869
- lisandunud maa	40 695
- arendatav kinnisvarainvesteering	4 595
Netokahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	-223 602

Seisuga 31. detsember 2008 **1 446 611**

- olemasolev kinnisvarainvesteering	1 401 321
- arendatav kinnisvarainvesteering	45 290

Lisandumised	
- olemasolevad kinnisvarainvesteeringud	1 719
- uus arendatav kinnisvarainvesteering	14 664
Netokahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	-360 976
Netokahjum arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	-23 615

Seisuga 31. detsember 2009 **1 078 403**

- olemasolev kinnisvarainvesteering	1 042 064
- arendatav kinnisvarainvesteering	36 339

Seisuga 31.12.2009 on arendatav kinnisvarainvesteering kajastatud õiglasest väärtuses summas 36 339 tuhat krooni. Puhaskahjum arendatava kinnisvarainvesteeringu allahindlusest on 23 615 tuhat krooni. 31.12.2009 seisuga arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus osas põhineb kahe sõltumatu kinnisvarahindaja hindamisaktidel (Akershus Eiendom ja DTZ Realkapital Verdivurdering).

Lisandumised koosnevad olemasoleva kaubanduskeskuse jaoks soetatud seadmetest, mis on lisatud kinnisvarainvesteeringu väärtusele. 2008. aasta lisandumiste all on samuti maa soetamine, mida ettevõtja rentis varem riigilt kasutusrendi tingimustel (vt Lisa 18) ning mis soetati 40 695 tuhande krooni eest. 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.

Nii 31. detsember 2009 seisuga kui ka 31. detsember 2008 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel (Akershus Eiendom ja DTZ Realkapital Verdivurdering). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste

Initsiaalseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid/initials JH

Kuupäev/date 19.05.10

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 11,5%-11,8%, kapitalisatsioonimäär 8,25 – 10,5% ja kasvumäär 2,5-4,8% (2008: diskontomäär 11,3% – 13,3%, kapitalisatsioonimäär 8% – 8,5% ja kasvumäär 2,5% – 4,7%). Hindajad kasutasid ka tegelikke renditulusi ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 9-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 1,2% võrra (2008: 3,6%). Finantsseisundi aruandes kajastatud jääkväärtus on kahe hinnangu keskmine väärtus.

Järgnevad summad on kajastatud koondkasumiaruandes:

	2009	2008
Renditulu	116 523	128 005
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-6 274	-4 099

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad nõuete allahindlusest summas 2 976 tuhat krooni (2008: 1 799), üürniku asendamise kuludest summas 1 925 tuhat krooni (2008: 720), halduskuludest summas 672 tuhat krooni (2008: 563), kindlustusest summas 313 tuhat krooni (2008: 438), maa rendist summas 0 krooni (2008: 282) ja maamaksust 388 tuhat krooni (2008: 297).

Lisa 11. Materiaalne põhivara

	Sõidukid ja seadmed
Seisuga 31. detsember 2007	
Soetusmaksumus	516
Akumuleeritud kulum	-203
Jääkmaksumus	313
Amortisatsioonikulu 2008	-47
Allahindlused väärtuse languse tõttu 2008	-172
Soetused 2008	16
Seisuga 31. detsember 2008	
Soetusmaksumus	532
Akumuleeritud kulum	-422
Jääkmaksumus	110
Amortisatsioonikulu 2009	-14
Soetused 2009	57
Seisuga 31. detsember 2009	
Soetusmaksumus	544
Akumuleeritud kulum	-393
Jääkmaksumus	152

Sõidukite ja seadmete jääkväärtus sisaldab järgmises summas kapitalirendi tingimustel renditud põhivara: 138 tuhat krooni seisuga 31.detsember 2009 (2008: 94 tuhat krooni)

Laenukulusid ei ole 2009.a. ja 2008.a. jooksul kapitaliseeritud seoses kapitaliseerimise tingimustele vastavate varade puudumisega.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials J.H
Kuupäev/date 19.05.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	14 484	7 239
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-4 903	-2 363
Kokku nõuded ostjate vastu	9 581	4 876
Muud nõuded		
Tekkepõhine renditulu (lisa 6)*	1 327	4 000
Antud laenud	3 865	4 000
Antud laenude allahindlused (lisa 8)	-3 265	-2 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 17)	2 369	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	351	294
Kokku muud nõuded	4 646	6 294
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14 227	11 170

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

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

Seisuga 31. detsember	2009	2008
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	-459	3 871
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole alla hinnatud, k.a:	3 931	813
1-30 päeva	3 093	356
31-60 päeva	741	350
61-120 päeva	97	82
Üle 120 päeva	0	25
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	11 012	2 555
Tähtaeg ei ole saabunud	3 986	73
1-30 päeva	1 799	1 075
31-60 päeva	1 543	511
61-120 päeva	1 958	500
Üle 120 päeva	1 726	396
Nõuded ostjate vastu kokku	14 484	7 239

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

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2009 ja 31.12.2008 seisuga on fikseeritud Eesti kroonides. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruande kuupäeval.

Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel (EEK)	569	939
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel (EUR)	37 937	0
Tähtajalised hoiused (EEK)	28 119	13 597
Tähtajalised hoiused (EUR)	0	41 636
Reserv deposiit (EUR)	6 541	6 525
Kokku raha ja raha ekvivalendid	73 166	62 697

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials J.H
 Kuupäev/date 19.05.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 14. Osakapital

Osakapital seisuga 31.12.2009 väärtuses 10 miljonit krooni koosneb ühest osast nominaalväärtusega 10 miljonit krooni. Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 40 miljonit krooni. Ettevõtte on kohustuslik reservkapital summas 1 miljon krooni – 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 2009 oli 283 082 tuhat krooni (2008: 613 989 tuhat krooni). Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 15) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses. Seisuga 31.12.2009 olid vabad rahalised vahendid 56 985 (31.12.2008: 39 289) tuhat krooni. Alates 1. jaanuarist 2008 maksustatakse jaotamata kasumit määraga 21/79 väljamakstavalt netosummalt, seega oleks võimalik maksta välja dividende summas 45 018 (31.12.2008: 31 043) tuhat krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 11 967 (31.12.2008: 8 246) tuhat krooni.

Kui laenulepingust tulenevaid tingimusi ei esineks, oleks seisuga 31.detsember 2009 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 223 635 tuhat krooni (31.detsember 2008: 485 045) tuhat krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 59 447 (31.detsember 2008: 128 928) tuhat krooni.

Lisa 15. Laenukohustused

	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	1 030 682	1 045 694
Laen summas 32 mln eurot (501 mln krooni)	440 231	446 116
Laen summas 40 mln eurot (626 mln krooni)	590 450	599 578
Linstow AS'le kuuluva laenu põhiosa makse (vt. Lisa 19 (a))	26 505	45 907
Pikaajalised laenukohustused kokku	1 057 187	1 091 601
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	16 898	16 898
Lühiajalised laenukohustused kokku	16 898	16 898
Laenukohustused kokku	1 074 085	1 108 499

Laen krediitiasutustele koosneb kahest laenust: 32 mln eurot ehk 501 mln krooni ja 40 mln eurot ehk 626 mln krooni.

32 mln euro (501 mln krooni) suurune laen

24. aprillil 2006 sõlmisid ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni filiaaliga summas 501 miljonit krooni. 2.juulil 2007 muutis ettevõtja laenulepingut, eesmärgiga muuta 24.aprillil 2006 sõlmitud laenulepingut summas 501 mln krooni, allutatud laenulepingut Ülemiste Holding AS-i (sel ajal emaettevõtja) ja Linstow AS-i vahel (vt lisa 20) ning teha viide uuele laenule summas 626 mln krooni (vaata allpool).

Laenu kestus on 10 aastat. 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.

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.

2008. aastal ühines Ülemiste Center OÜ endise emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ-ga ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS-ga muutudes seega ainsana vastutavaks laenu ja intresside tasumise eest.

Intialiseeritud ainult identiteetideks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials J.H
 Kuupäev/date 19.05.10

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2009	31.12.2008
1 aasta jooksul	7 510	7 510
1-5 aasta jooksul	30 041	30 041
Hiljem kui 5 aastat	410 190	416 075
	447 741	453 626

Seisuga 31. detsember 2009 oli pangast välja võetud summa 459 384 tuhat krooni (2008: 466 895 tuhat krooni). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (447 741 tuhat krooni; 2008: 453 625 tuhat krooni) vahel summas 11 643 (2008: 13 270) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

40 mln euro (626 mln krooni) suurune laen

2. juulil 2007 sõlmised ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni kontoriga 626 miljonilise laenu kohta. Laenu eesmärk oli allutatud laenu tagasimaksmine Linstow AS-le Ülemiste Holding AS-i poolt summas 469 miljonit krooni (vt lisa 20). Uue laenu ülejäänud summa laenati Linstow AS-le (lisa 20) ettevõtja äritegevuse finantseerimise eesmärgil. Krediitasutus kandis mainitud summad otse Linstow AS-i pangakontole.

Laenu kestus on 10 aastat. 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.

Laenulepingu osana olid laenuvõtjad kohustatud sõlmima tuletistehingu intressimäära fikseerimiseks, mis vastab vähemalt 75% suurusele osale laenust vähemalt viieks aastaks.

2008. aastal ühines Ülemiste Center OÜ endise emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ-ga ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS-ga muutudes seega ainsana vastutavaks laenu ja intresside tasumise eest.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2009	31.12.2008
1 aasta jooksul	9 388	9 388
1-5 aasta jooksul	37 552	37 552
Hiljem kui 5 aastat	552 899	562 026
	599 838	608 966

Seisuga 31. detsember 2008 oli pangast välja võetud summa 602 394 tuhat krooni (2008: 611 782 tuhat krooni). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (599 838 tuhat krooni; 2008: 608 966 tuhat krooni) vahel summas 2 556 (2008: 2 816) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit

Laenulepingu järgi ei tohi laenu jääk mitte ühelgi ajahetkel olla suurem kui 80% laenu tagatiseks seatud hüpoteegi väärtusest (*loan to value ratio*). Alljärgnevate arvutuste järgi ei ole nimetatud laenulepingu tingimus täidetud bilansipäeva seisuga. Kuna laenulepingu tingimus ei ole täidetud, peab ettevõtja maksma kogu puhaskasumi ettevõtte tegevuse jätkuvuse reservkontole, mille kasutamine on piiratud laenulepingus sätestatud reservkontolt tehtavate väljamaksete järjekorraga. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

	31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	1 042 064
Laenujääk (v.a. mitteamortiseeritud tehingutasud)	1 061 778
Laenu suhe laenu tagatise õiglasusse väärtusesse (<i>loan to value ratio</i>)	102%

Ettevõtja on täitnud kõiki teisi laenulepingutes sätestatud lepingulisi kohustusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>2H</u>
Kuupäev/date	<u>19.05.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (10 000 tuhat krooni 31.12.2009 ja 31.12.2008 seisuga);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 472 000 tuhat krooni; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 92 miljonit krooni ja kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 752 miljonit krooni; kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on toodud lisa 10.
- Esimesele järjekohale seatud kommertsipant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 31 300 tuhat krooni.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Lisa 16. Võlad hankijatele ja muud võlad ja intressimäära tuletisinstrument

	31.12.2009	31.12.2008
Intressimäära tuletisinstrumenti õiglase väärtus (lisa 9)	31 656	24 237
Krediitiasutustelt võetud laenu tekkepõhine intress	9 640	16 257
Saadud ettemaksed	4 731	6 598
Saadud deposiidid	4 270	4 318
Võlad hankijatele	5 811	4 068
Võlad seotud osapooltele (lisa 19 (a))	1 986	2 269
Muud võlad	1 462	2 159
Muud maksuvõlad (lisa 17)	2 627	1 659
Tööjõukulud	348	532
Muud tekkepõhised võlad	945	282
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	31 821	38 142

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Ettevõtte ei suuda hinnata 31.12.2009 seisuga intressimäära tuletisinstrumenti õiglase väärtuse ajalist jaotust ning on sellest lähtuvalt kajastanud kohustuse lühiajaliste kohustuste koosseisus.

Lisa 17. Maksuvõlad

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed		
Käibemaksu ettemakse	2 369	0
Maksukohustused		
Käibemaksuvõlg	0	1 111
Sotsiaalmaks	1 487	329
Üksikisiku tulumaks	835	188
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	170	0
Maksed kohustuslikku pensionifondi	135	31
Kokku maksukohustused (lisa 16)	2 627	1 659

Lisa 18. Kasutusrent

Ettevõtja kui rentnik

Ülemiste Center OÜ rentis allrendi tingimustel 27 757 m² suurust maatükki NCC Ehituse OÜ-lt kuni 28. novembrini 2008, kes omakorda rentis seda Eesti Vabariigilt. Rendi ja allrendi lepingud olid sõlmitud 50 aastaks. Maatükki kasutatakse kaubanduskeskuse parkimisplatsina. Vastavalt allrendilepingule oli Ülemiste Center OÜ kohustatud tegema iga-aastaseid rendimakseid 5% maa maksustavast väärtusest, mille määrab kohalik omavalitsus. Rendimakse 2008. aastal on 277 tuhat krooni. Ettevõtte soetas nimetatud kinnistu Eesti Vabariigilt 2008. aasta novembris ja kajastab seda kinnisvara investeeringute koosseisus (lisa 10).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials JH
 Kuupäev/date 19.05.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ettevõtja kui rendileandja

Informatsioon kaubanduskeskuse renditulu ja mittekatkestatavate rendilepingute järgmiste perioodide kasutusrendimaksede kohta on toodud lisas 6.

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

(a) Saldod seotud osapooltega

	31.12.2009	31.12.2008
Laenu põhiosa nõue Linstow AS-i vastu – allutatud laen	265 695	275 271
Pikaajalised nõuded kokku	265 695	275 271
Laenu põhiosa võlgnevus emaettevõtjale, Linstow AS (Lisa 15)	26 505	45 907
Pikaajalised kohustused kokku	26 505	45 907
Võlg Linstow Center Management SIA-le	1 204	1 565
Võlg Investa AS-le	782	704
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 16)	1 986	2 269

• Laenud Linstow AS-le

2.juulil 2007 sai ettevõtja krediidiastutustelt 626 miljoni krooni suuruse laenu, eesmärgiga sellega tasuda allutatud laen Linstow AS-le (summas 475 485 tuhat krooni) ning anda Linstow AS-le laenu üldistel äritegevuslikel eesmärkidel (summas 148 502 tuhat krooni) (Lisa 15). Nimetatud laenuga tasuti Ülemiste Holding AS poolt Linstow AS-le *Subordinate loan* summas 475 484 tuhat krooni. Krediidiastutused maksid summa otse Linstow AS-i pangakontole.

Lisaks nõustus Ülemiste Keskus andma Linstow AS-ile laenu summas 65 716 tuhat krooni üldistel äritegevuslikel eesmärkidel. Seda osa laenust finantseeriti ettevõtja vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu sõlmimise kuupäeval.

Nimetatud laenude kestus on 4 aastat ja viimase osamakse kuupäev on 31.märtsil 2011. Ettevõtjal on õigus nõuda Linstow AS-lt investeerimisvajadustest lähtuvalt kas laenu osalist või täielikku tagastamist enne viimast osamakse kuupäeva, esitades Linstow AS-ile teate tagasimaksmise kohta vähemalt kaks kuud enne viimast osamakse. Intressimäär põhineb 6 kuu EURIBOR-il. Linstow AS poolt makstav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 1,0% marginaal. Intress koguneb tekkepõhiselt tasumata laenu põhiosalt ja kuulub maksmisele iga kalendriaasta viimasel päeval. Laen on fikseeritud eurodes.

20. novembril 2008 nõustus ettevõtja Linstow AS-le laenama täiendava summa 40 681 tuhat krooni üldistel äritegevuslikel eesmärkidel. Seda osa laenust finantseeriti ettevõtja vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu sõlmimise kuupäeval.

15. detsembril 2008 sõlmis ettevõtja Linstow AS-ga uue laenulepingu, mis asendas eelnevaid lepinguid. Uue lepingu kohaselt lisatakse täiendavad vabad rahalised vahendid ja kogunenud tekkepõhine intress grupisisese laenu põhiosale, mille tulemusel uus põhiosa on 275 271 tuhat krooni. (saldo seisuga 30.september 230 443 tuhat krooni + lisandunud põhiosa vabadest vahenditest 20.11.2008 40 681 tuhat krooni + IV kvartali tekkepõhine intress 4 146 tuhat krooni. Laenu viimase osamakse kuupäev on 22.aprill 2016. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 1,7% marginaal. Kõik ülejäänud laenu tingimused jäid samaks.

30. novembril 2009 tasaarveldas ettevõtte Linstow AS-ga laenuvõldeid ja kohustusi kokku summas 35 674 tuhat krooni.

• Laen Linstow AS-lt

15.detsembril 2008 sai ettevõtja Linstow AS-lt laenu 54 763 tuhat krooni, millest 4 913 tuhat krooni maksti ettevõtjale välja ning 40 681 tuhat krooni makstakse laenaja poolt koos vabade rahaliste vahenditega samas summas. Järelejäänud laen summas 9 169 tuhat krooni makstakse välja kirjalikul nõudmisel. Laenu

Initsiaalidega alustatud identifitseerimiseks
 Initialed/initials
 Kuupäev/date
 19.05.10

tagasimaksmise kuupäev on 22. aprill 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). Seisuga 31.12.2008 on tekkepõhine intress summas 313 tuhat krooni lisatud laenu põhiosale. Laen on fikseeritud eurodes.

17. detsembril 2009 sai ettevõtja AS Lindstow'lt laenu summas 14 630 tuhat krooni, mis loeti laekunuks samas summas vabade vahendite arvel antud laenu tasumisega.

(b) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2009	2008
Intressitulu Linstow AS-lt	11 459	14 520
Intressikulu Linstow AS-le (lisa 9)	-1 639	-313
Finantstulud/-kulud (-), neto	9 819	14 207

(c) Ostud seotud osapooltelt

	2009	2008
Teenused Linstow Center Management SIA-lt juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	6 782	6 556
Teenused Investa AS-lt	782	704
Ostud kokku	7 564	7 260

(d) Juhtkonna töötasud

Juhatusel liikmetele maksti 2009.a. töötasusid summas 1 721 tuhat krooni (2008: 1 127 tuhat krooni). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 20. Bilansipäeva järgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt (peale 31.detsembrist 2009) ei ole toimunud sündmuseid, mis mõjutaksid oluliselt ettevõtja finantspositsiooni või tegevusi.

Lisa 21. 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.

Tulenevalt laenulepingust (vt. lisa 15) on ettevõtja võtnud teatud kohustusi. Nendele kohustuste mittejärgmine võib ettevõtja jaoks kaasa tuua negatiivseid tagajärgi, s.h. tähendada lepingu rikkumist. Ettevõtja juhatus on veendumusel, et ettevõtja on vastavuses lepinguliste kohustustega.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>JH</u> Kuupäev/date <u>19.05.10</u> 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 2009, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

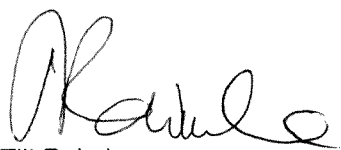
Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Madis Jääger
Vandeaudiitor

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Juhatuse ettepaneku katta 2009. aasta puhaskahjum summas **330 907** tuhat krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.

Aruande elektroonilised kinnitused

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaan Soots	Juhatuse liige	30.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	156647000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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