

318027
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULENUK

24.05.2006

011-11-111111

ÜLEMISTE CENTER OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISUKORD

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	6
KASUMIARUANNE	7
BILANSS	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	11
Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest.....	11
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine	18
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	20
Lisa 5. Finantsinstrumendid	20
Lisa 6. Renditulu	21
Lisa 7. Tööjõukulud	21
Lisa 8. Muud äritulud ja -kulud - neto	22
Lisa 9. Finantskulud	22
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	22
Lisa 11. Materiaalne põhivara.....	23
Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	23
Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid	24
Lisa 14. Osakapital.....	24
Lisa 15. Võlakohustused	24
Lisa 16. Rahavoogude aruanne	26
Lisa 17. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	26
Lisa 18. Maksuvõlad	26
Lisa 19. Kasutusrent.....	27
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	27
Lisa 21. Bilansipäevajärgsed sündmused	28
Lisa 22. Tingimuslikud kohustused.....	28
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	29
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	30

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 6 034 916
Faks:	+372 6 034 913
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	01. jaanuar 2007 – 31. detsember 2007

31. detsember 2007 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Linstow Tallinn OÜ („emaettevõtja”) Eestis, mis kuulub 100% Eestis asuvale AS-le Ülemiste Holding. Lõppkontrolli omavaks ettevõtjaks on Linstow AS asukohaga Norras, mis omakorda kuulub Wilhelmsenide perekonnale (Norra) kuuluvale ettevõttele Anders Wilhelmsen Group.

TEGEVUSARUANNE

Põhitegevus ja areng

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõtja) põhitegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarentimine ja nende haldamine.

1. aprillil 2004 avas ettevõtja seni suurima kaubanduskeskuse Tallinnas – Ülemiste Keskuse. Kaubanduskeskus on hetkel Tallinna suurem kaubanduskeskus üldpindalaga 50 000 m² ja 150 rentnikuga (kauplused, teenindusettevõtted ja toitlustusfirmad). Kaubanduskeskuse projekteeris Norra arhitektibüroo Aakerøy, Moe & Bowe A.S ja ehitas valmis NCC Ehituse OÜ.

Kaubanduskeskus on kujunenud Tallinna elanike jaoks atraktiivseks ostukohaks; keskuses asuvate kaupluste kogukäive on tõusnud tunduvalt kiiremini kui keskmine jaemüük Eestis tervikuna. Majandusaasta lõpu seisuga olid kõik keskuse kaubanduspinnad välja renditud.

Ettevõtja puhaskasum 2007. aastal oli 70 530 tuhat krooni (2006: 47 963 tuhat krooni).

2008.a. alustati Ülemiste Center OÜ, Linstow Tallinn OÜ ja Ülemiste Holding AS ühendamisprotsessiga. Ühendavaks ettevõtteks on Ülemiste Center OÜ, kes on Ülemiste ostukeskuse otsene operaator.

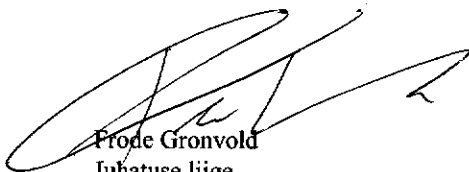
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6. - 28. toodud Ülemiste Center OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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



Frode Gronvold
Juhatus liige

Guido Pärnits
Juhatus liige



Tallinnas, 04. 07. 2008

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	04. 07. 08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

KASUMIARUANNE

(tuhandetes kroonides)

		2007	2006
Renditulu	Lisa 6	120 892	101 701
Rendikulu		-278	-278
Remondi- ja hoolduskulud		-946	-211
Muud kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud		-7 576	-6 304
Tööjõukulud	Lisa 7	-3 961	-3 230
Põhivara kulum	Lisa 10	-16 878	-17 077
	Lisa 11		
Muud äritulud ja -kulud kokku	Lisa 8	422	717
Ärikasum		91 675	75 318
Finantstulud		8 890	1 456
Finantskulud	Lisa 9	-30 035	-28 811
Finantstulud ja -kulud kokku		-21 145	-27 355
Puhaskasum		70 530	47 963

Lisad lehekülgedel 11 kuni 28 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M- M</u> Kuupäev/date <u>04.07.08</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

BILANSS

(tuhandetes kroonides)

		31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	503 003	519 265
Materiaalne põhivara	Lisa 11	320	239
Pikaajalised nõuded	Lisa 20	214 217	0
Põhivara kokku		717 540	519 505
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 12	21 641	12 973
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 13	67 983	76 022
Käibevara kokku		89 624	88 995
Varad kokku		807 164	608 500
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Osakapital	Lisa 14	10 000	10 000
Kohustuslik reservkapital		1 000	1 000
Jaotamata kasum		159 414	88 884
Omakapital kokku		170 414	99 884
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	Lisa 15	595 595	460 112
Pikaajalised kohustused kokku		595 595	460 112
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	Lisa 15	7 510	20 764
Võlad tarnijatele ja muud võlad	Lisa 17	33 645	27 740
Lühiajalised kohustused kokku		41 155	48 504
Kohustused kokku		636 750	508 616
Omakapital ja kohustused kokku		807 164	608 500

Lisad lehekülgedel 11 kuni 28 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/Initials <u>M. M</u> Kuupäev/date <u>04.07.08</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	10 000	890	41 031	51 921
Reservide suurendamine	0	110	-110	0
2006.a puhaskasum	0	0	47 963	47 963
Saldo 31.12.2006	10 000	1 000	88 884	99 884
2007.a puhaskasum	0	0	70 530	70 530
Saldo 31.12.2007	10 000	1 000	159 414	170 414

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

Lisad lehekülgedel 11 kuni 28 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initialed _____ <i>M. M</i> Kuupäev/date _____ <i>04. 07. 08</i> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

		2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		70 530	47 963
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	Lisa 10	16 878	17 077
	Lisa 11		
Finantstulud		-8 890	-1 456
Finantskulud	Lisa 9	30 035	28 811
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		-2 898	-2 807
Makstud intressid		-23 330	-14 834
Kokku rahavood äritegevusest		82 325	74 754
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	Lisa 10	-696	-2 862
	Lisa 11		
Antud laenud	Lisa 12	-65 716	-4 010
	Lisa 16		
Intressitulud		3 043	1 456
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-63 369	-5 416
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 16	0	2 954
Laenu refinantseerimisega seotud maksed	Lisa 15	0	-4 806
Laenude tagasimaksed	Lisa 15	-26 974	-20 904
	Lisa 20		
Kapitalirendimaksed		-21	-21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-26 995	-22 777
Kokku rahavood		-8 039	46 561
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 13	76 022	29 503
Valuutakursside muutuste mõju	Lisa 9	0	-42
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-8 039	46 561
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 13	67 983	76 022

Lisad lehekülgedel 11 kuni 28
käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Informatsioon oluliste mitterahaliste tehingute kohta on toodud Lisa 15 ja Lisa 20.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialised for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 04.07.08
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 2007 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Linstow Tallinn OÜ („emaettevõtja”) asukohaga Eestis, mis läbi AS-i Ülemiste Holding kuulub Linstow AS-le, mis on kinnisvarainvesteeringutega tegelev ettevõtte asukohaga Norra Kuningriigis. Linstow AS kuulub Norra aktsiaseltsile Anders Wilhelmsen Grupp, mida juhib kaudselt Wilhelmseni perekond Norras.

Ettevõtja juhatuse kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 4. juuli 2008.a. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud ettevõtja nõukogu ja 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.

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

Ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruande kinnitamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ja standardite tõlgendusi, mis jõustuvad aruandeperioodidel, mis algavad 1. jaanuaril 2007 või hiljem. Ettevõtja hinnang uute standardite ja tõlgenduste rakendamise võimalike mõjude kohta nende esmase rakendamise perioodil on toodud alljärgnevalt.

Uued IFRS standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused.

a) Muudatused IFRS standardites ja IFRIC tõlgendustes, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks 2007. aasta jooksul ning avaldavad mõju ettevõtja raamatupidamisaruannetele:

IAS 1 muudatus „Finantsaruannete esitamine: omakapitali puudutava informatsiooni avalikustamine”: IAS 1 muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist finantsaruannetes omakapitali mahu ja selle juhtimise kohta.

IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustamise nõuded”: IFRS 7 nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist, et parandada finantsaruannete informatsiooni kvaliteeti. Avalikustatava informatsiooni hulk suurenes märgatavalt põhirõhuga krediidiriski, likviidsusriski ja tururiski ulatusel ja riskimaandamise meetoditel. Riski ulatusega seotud lisainfo annab ülevaate sellest, millisel määral on ettevõtja riskile avatud, tuginedes andmetele, mis on sisemiselt tehtud kättesaadavaks ettevõtja juhtkonnale ning sisaldab ka tururiski sensitiivsusanalüüsi. IFRS 7-ga asendatakse IAS 30 („Pankade ja samalaadsete finantsasutuste finantsaruannetes avalikustatav informatsioon”) ja mõningad IAS 32 („Finantsinstrumendid: avalikustamine ja esitamine”) nõuded. Võrdlusandmete esitusviis on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

b) Muudatused IFRS standardites ja IFRIC tõlgendustes, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks 2007. aasta jooksul, kuid ei avalda mõju ettevõtja finantsaruannetele:

IFRS 4 „Kindlustuslepingud”;

IFRIC 7 Ümberarvestusmeetodi rakendamine vastavalt IAS 29-le – „Finantsaruandlus hüperinflatiivsetes majanduskeskkondades”;

IFRIC 8 „IFRS 2 rakendusala”;

IFRIC 9 „Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine”;

IFRIC 10 „Vahearuanded ja vara väärtuse langus”.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	04.07.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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

IFRS 8 „Tegevussegmendid”: IFRS 8 avaldati Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu poolt 30. novembril 2006.a. ja see rakendub 1.jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. IFRS 8-ga asendatakse IAS 14 „Segmendiaruandlus”. IFRS 8-ga kehtestatakse uued nõuded tegevussegmentide ning samuti toodete ja teenuste, äritegevuse teostamisjärgsete geograafiliste piirkondade ning põhiklientide kohta avalikustatavale informatsioonile. IFRS 8-ga nõutakse „juhtkonnapoolset lähenemist” tegevussegmentide tulemuste avalikustamisel. Ettevõtja ei pea esitama segmendiaruandlust, kuna tema võlakapitali- ja omakapitaliinstrumentidega ei kaubelda avalikul turul; ettevõtja ei ole samuti esitamas oma finantsaruandeid väärtipaberikomisjonile või mõnele muule järelevalvet teostavale organisatsioonile eesmärgiga emiteerida avalikul turul ükskõik millist liiki instrumente.

IAS 23 „Laenukasutuse kulutused“ muudatused: IAS 23 muudatus anti välja Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu poolt 29. märtsil 2007 and see rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. Muudatus puudutab selliste varaobjektide, mille ostarbekohasusse kasutus- või müügi valimise viimine võtab olulisel määral aega, soetamise, ehitamise või tootmisega otseselt seotud laenukasutuse kulutuste raamatupidamisarvestust. Muudetud standardiga kaotati võimalus kajastada laenukasutuse kulutusi koheselt kuluna nende tekkimise perioodil. Vastavalt standardi uutele nõuetele tuleb selliseid kulutusi kapitaliseerida. Ettevõtja rakendab IAS 23 poolt lubatud alternatiivkäsitlust laenukulutuste kajastamiseks, mistõttu arvestuspõhimõtte ei muutu muudetud IAS 23 vastuvõtmise järgselt.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused; IAS 1 muudatus anti välja Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu poolt 6. septembril 2007.a. ja see rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. Muudatused puudutavad peamiselt omakapitali muutuste esitamist ning nende eesmärgiks on aidata finantsaastaaruannete kasutajatel paremini analüüsida ja võrrelda finantsaruannetes esitatavat informatsiooni. Ettevõtja rakendab standardi muudatust alates 1. jaanuarist 2009. Standardi rakendamise oodatav mõju piirdub eelkõige esitusviisiga.

IAS 32 ja IAS 1 muudatus – Ennetähtaegse tagasikutsumisõigusega finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes). Muudatus nõuab mõningate finantsinstrumentide, mis vastavad finantskohustuse definitsioonile, liigitamist omakapitaliinstrumentidena. Kuna ettevõtjal puuduvad sellised instrumendid, ei oma standardi rakendamine mõju finantsaruannetele.

IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ muudatus: muudatus selgitab, et omandi üleandmise tingimusteks on ainult teenuste tingimused ja tulemuslikkuse tingimused. Muud aktsiapõhiste maksete tingimused ei ole omandi üleandmise tingimused. Muudatus selgitab, et kõiki tühistamisi, nii ettevõtja enda kui teiste ettevõtete poolt, tuleb kajastada sarnaselt. Ettevõtja hinnangul standardi rakendamine ei mõjuta finantsaruannet.

Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused: muudetud IFRS 3 anti välja Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu poolt 10. jaanuaril 2008.a. ja see rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. Muudatused hõlmavad: valikuvõimalust kajastada vähemusosalused kas õiglasel väärtuses või proportsionaalselt nende osalusele netovara õiglasel väärtuses; omandatud ettevõttes varem omandatud aktsiate/osade ümberhindlust õiglasesse väärtusesse, kusjuures tekkinud vahe kajastatakse kasumiaruandes; ja täiendavaid juhiseid ostumeetodi rakendamise kohta, kaasa arvatud tehingukulude kajastamist kuluna perioodil, mil need tekkisid. Kuna ettevõtjal puuduvad sellised tehingud, ei oma standardi rakendamine mõju finantsaruannetele.

Standardi IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ muudatused: Muudetud IAS 27 anti välja Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu poolt 10. jaanuaril 2008.a. ja see rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. Antud standard nõuab vähemusosanikega sooritatud tehingute otsest kajastamist omakapitalis tingimusel, et ematähtselt säilib kontroll ettevõtja üle. Lisaks täpsustab standard raamatupidamisarvestust tütaräriühendite üle kontrolli lõppemisel, s.t nõuab ülejäänud aktsiate või osade ümberhindlust õiglasesse väärtusesse, kusjuures tekkinud erinevused kajastatakse kasumiaruandes. Kuna ettevõtjal puuduvad sellised tehingud, ei oma standardi rakendamine mõju finantsaruannetele.

IFRIC 11 „IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiatega”: IFRIC 11 anti välja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee poolt 2. novembril 2006 ja see rakendub 1. märtsil 2007 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. Antud tõlgendus sisaldab juhiseid, mis puudutavad järgmisi teemasid:

- standardi IFRS 2 „Aktsiapõhine makse” rakendamine aktsiate või osadega makstavate tehingute puhul, mille sõlmivad kaks või enam seotud osapoolt; ja
- raamatupidamisarvestus järgmistel juhtudel:

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 09.07.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

- ettevõtja annab oma töötajatele õiguse omakapitaliinstrumentide omandamiseks, mida võib või peab tagasi ostma kolmandalt osapoolelt, täitmaks oma kohustusi töötajate ees;
 - või ettevõtja või selle omanik annab ettevõtte töötajatele õiguse omandada ettevõtja omakapitaliinstrumente, ja nende instrumentide pakkuja on ettevõtte omanik.
- Kuna ettevõtjal puuduvad sellised tehingud, ei oma tõlgenduse rakendamine mõju finantsaruannetele.

Tõlgendus IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped“. IFRIC 12 anti välja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee poolt 30. novembril 2006 ja see rakendub 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. Tõlgendus sisaldab juhiseid olemasolevate standardite rakendamiseks ettevõtete poolt, kes on avaliku ja erasektori vaheliste teenuste kontsessioonide osapoolteks. IFRIC 12 puudutab kokkuleppeid, mille puhul tellija kontrollib, milliseid teenuseid pakub infrastruktuuri kasutav operaator, kellele ta pakub teenuseid ja millise hinnaga. Kuna ettevõtjal puuduvad sellised tehingud, ei oma tõlgenduse rakendamine mõju finantsaruannetele.

IFRIC 13 „Kliendilojaalsuse programmid“. IFRIC 13 anti välja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee poolt 27. juunil 2007 ja see rakendub 1. juulil 2008 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. IFRIC 13 sisaldab juhiseid selliste tehingute raamatupidamiskäsitluse kohta, mis hõlmavad ettevõtja poolt oma klientidele pakutavaid kliendilojaalsusprogramme, nagu näiteks püsikliendikaardid või punktide andmine. Eelkõige käsitleb IFRIC 13 ettevõtte tasuta või soodushinnaga kaupade või teenuste pakkumise kohustuse õiget raamatupidamiskäsitlust, juhul ja siis, kui kliendid neid lunastavad. Kuna ettevõtjal puuduvad sellised tehingud, ei oma tõlgenduse rakendamine mõju finantsaruannetele.

IFRIC 14 „Kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime“. IFRIC 14 anti välja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee poolt 27. juunil 2007 ja see rakendub 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavate aruandeperioodide suhtes. Antud tõlgendus sisaldab üldisi juhiseid selle kohta, kuidas hinnata kindlaksmääratud hüvitistega plaanide õiglase väärtuse ülejäägi limiiti, mis ületab varana kajastatavate kohustuste nüüdisväärtust kooskõlas IAS 19-ga. Lisaks selgitab IFRIC 14, kuidas võivad seaduses ettenähtud või lepingulised minimaalse rahastamise nõuded mõjutada kindlaksmääratud hüvitistega plaani varade ja kohustuste väärtusi. Kuna ettevõtjal puuduvad sellised tehingud, ei oma tõlgenduse rakendamine mõju finantsaruannetele.

B Võrreldavus

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

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 kasumiaruandes.

	31.12.2007	31.12.2006
EUR	15,6466	15,6466
LVL	22,4505	22,4334
NOK	1,96312	1,89259

E Tulude arvestus

Tulud sisaldavad kinnisvarainvesteeringutelt saadud rendituluseid, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tuluseid. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse saadud või saadava tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine ettevõtjale on tõenäoline. Kui ettevõtja pakub oma klientidele rendistiimuleid, kajastatakse vastav kulu lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulude vähendusena.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 04.07.08

Intressitulu kajastatakse ajalise suhte alusel, kasutades sisemist intressimäära. 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 laenudelt, mille väärtus on langenud, kajastatakse esialgset sisemist intressimäära kasutades.

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.

Ettevõtja kasutab soetusmaksumuse mudelit vastavalt IAS 40-le *Kinnisvarainvesteeringud*, ja seega kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringuid kasutades põhikäsitlust vastavalt IAS 16-le *Materiaalsed põhivarad*. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Iga kinnisvarainvesteeringu objekti osa, mille soetusmaksumus on oluline võrreldes kogu objekti soetusmaksumusega ja mille kasulik eluiga erineb sama objekti teistest olulistest osadest, amortiseeritakse eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Alates 1. jaanuarist 2005 on ettevõtja kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär 1-10% aastas. Maad ei amortiseerita.

Olulise lõppväärtusega kinnisvarainvesteeringute puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vaheline amortiseeritav osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab selle bilansilise maksumuse, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Igal bilansipäeval hinnatakse varade jääkväärtusi ja kasulikke eluigasid ning vajadusel korrigeeritakse neid.

Kui kinnisvarainvesteeringut hakkab omanik ise kasutama, liigitatakse see ümber materiaalseks põhivaraks. 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.

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse langust hinnatakse, kui esineb 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, olenevalt sellest, 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 allahinnatud kinnisvarainvesteeringu 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 kasumiaruandes tulu või kuluna.

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
M. A
Kuupäev/date 04.07.08
PriceWaterhouseCoopers, Tallinn

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

Masinad ja seadmed	3-7 aastat
Muu inventar ja sisseseade	3-5 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 kasumiaruandes tulu või kuluna.

H Rendiarvestus

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

(1) Ettevõtja kui rentnik

(a) Kasutusrent

Ettevõtja rendib maad pikaajalise kasutusrendi tingimustel. Rendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes 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. Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

I Finantsvarad

Ettevõtja liigitab oma finantsvarad järgmistesse kategooriatesse: laenu- ja nõuded. Liigitus sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade liigituse esmasel arvele võtmisel.

Laenu- ja nõuded

Laenu- 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 laenu- ja nõuded on kajastatud bilansis 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 nõudeid kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials M. M.
Kuupäev/date 04.07.08

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

J Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esmalt saadaoleva tasu õiglasest väärtusest ja edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse alla, kui eksisteerib objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku vastavalt esialgsetele 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 kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja selle allahindlus bilansist välja. Varasematel perioodidel allahinnatud nõuete laekumisel tühistatakse allahindluse kulu kasumiaruandes.

K Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning teisi lühiajalisi kõrge likviidsusega kuni 3-kuulise tähtajaga investeringuid ning arvelduskrediiti. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Raha ja raha ekvivalente kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest.

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 Ettevõtja 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 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt, *[millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel]*. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes 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. Bilansis 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 kasumiaruandes kuluna võlakohustuse kehtivuse perioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 04.07.08

Võlakohustused liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui ettevõtjal on tingimusteta õigust lükata kohustuse täitmist edasi vähemalt 12 kuud pärast bilansipäeva.

P Varjatud tuletisinstrumentid – intressimäära ülempiiri fikseerimise (interest rate cap) lepingu kajastamine

Varjatud tuletisinstrument on osa hübriidiinstrument (segainstrument), mis sisaldab ka tuletisinstrumentiks 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 tunnuste ja riskidega; b) varjatud tuletisinstrumentiga samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastaks tuletisinstrumenti mõistele; ja c) hübriidiinstrumenti (segainstrumenti) ei mõõdetata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande (s.t kui tuletisinstrument, mis on varjatud õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud finantsvaras või –kohustuses, ei ole eraldatud).

Põhilepinguga tihedalt seotud varjatud tuletisinstrumentide tehingukulud kajastatakse sarnaselt muude tehingukuludega, s.t kajastatakse kasumiaruandes põhilepingust tuleneva kohustuse kehtivusperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Q Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse siis, kui ettevõtjal on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja kohutuse suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust oodatavate maksete summa ning ajastuse kohta. Eraldis kajastatakse bilansis eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja kohustusele iseloomulikke riske. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse intressikuluna.

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

R Kohustused töövõtjate ees

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

S Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ning äritegevusega seotud käibevarade ja lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

T Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva 31. detsembri 2007 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 4. juuli 2008 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	04.07.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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

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.

Hinnarisk

b) Kuna ettevõtjal puuduvad omakapitaliinstrumentid, ei ole ta avatud finantsinstrumentiga seotud riskile.

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 20. Ettevõtja juhib väliste võlakohustuste intressimäära riski sõlmides kokkuleppe, mille kohaselt on fikseeritud intressimäära ülempiir 5% aastas (vt Lisa 15). Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab intressimäära mõju ettevõtja kasumile intressimäärade avatud bilansikirjete kaudu, eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 60 baaspunkt. Laenulepingud on sõlmitud kasutades ujuvaid intressimäärasid (baasintressimäär on 6 kuu Euribor).

	Muutus intressimääras (baaspunktide s)	2007	2006
31. detsembri seisuga			
Antud laenud	-60	-1 283	0
	+60	1 283	0
Võlakohustused	-60	3 614	2 879
	+60	-3 614	-2 879
Kogumõju puhaskasumile	-60	2 331	2 879
	+60	-2 331	-2 879

b) Krediidirisk

Finantsvarad, millega seoses võib ettevõtjale tekkida krediidirisk, koosnevad peamiselt sularahast, nõuetest ja antud laenudest. Klientide võlgnevused kajastatakse kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, 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 laenud sisaldavad peamiselt laene seotud osapooltele, sest peab ettevõtja intressimäära riski ebaoluliseks (vt samuti Lisa 5).

Hiljutine volatiilsus globaalsetel finantsturgudel

Alates 2007. aasta teisest poolaastast on USA hüpoteegiturul järsult kasvanud tagatisvara sundrealiseerimine makseraskuste tagajärjel. Eelneva mõju on levinud väljapoole USA kinnisvaraturgu, kuna globaalsed investorid on ümber hinnanud oma riskiläve, mis on kaasa toonud suurenenud volatiilsuse ja vähenenud likviidsuse fikseeritud intressiga instrumentide, omakapitaliinstrumentide ning tuletisinstrumentide finantsturgudel.

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

M.Y
 04.07.08

Ettevõtja juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata võimaliku edasise likviidsuse languse ja finantsturgude volatiilsuse mõju Grupi finantsseisundile.

c) Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud piisavate rahaliste vahendite olemasoluga võlakohustuste, dividendide ning investeringute 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. Intressi arvestamisel kasutatakse spotkurssi.

Likviidsusanalüüs

	Diskonteerimata rahavood		Bilansiline väärtus	
	Pangalaenud	Võlad tarnijatele ja muud võlad	Kokku	Kokku
Seisuga 31.12.2007				
< 1 aasta	35 971	33 645	69 616	41 155
1 - 5 aastat	139 396	0	139 396	30 041
> 5 aastat	563 403	0	563 403	422 083
Seisuga 31.12.2006				
< 1 aasta	44 389	27 740	72 129	48 504
1 - 5 aastat	141 195	0	141 195	83 056
> 5 aastat	597 575	0	597 575	369 126

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 bilansis esitatud lühi- ja pikaajalised võlakohustused), millest on maha arvatud sularaha ja raha ekvivalendid. Kogukapital on võrdne bilansis esitatud 'omakapitaliga', millele lisatakse netovõlgnevused.

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

Õiglase väärtus

Ettevõtja hinnangul ei erine bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused seisuga 31. detsember 2007 ja 31. detsember 2006 oluliselt ettevõtja konsolideeritud bilansis 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 vasta ja võlgnevuste bilansiline maksumus on eeldatavasti võrdne nende õiglase väärtusega. Avalikustamise eesmärgil leitakse finantskohustuste õiglase väärtus tulevaste

Initsiaalselt ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M.
 Kuupäev/date 04.07.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

lepinguliste rahavoogude diskonteerimisel turu intressimääraga, mis on kättesaadav kontserni sarnastele finantsinstrumentidele.

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) oluliste komponentide kasulike eluigade hindamine. Hinnangute muutmise mõju kajastatakse edasiulatuvalt hinnangu muutmise perioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringute oluliste komponentide kasulikud eluead

Juhtkond on hinnanud kasulikke eluigasid vastavalt tegevusmahule ja -tingimustele, ajaloolisele kogemusele ning tulevikuperspektiividele. Vastavalt hinnangutele on kinnisvarainvesteeringute oluliste komponentide kasulikud eluead 10 kuni 100 aastat, sõltuvalt komponendi konstruktsioonist ja kasutuseesmärgist. Juhul, kui peetakse asjakohasemaks kasutada konservatiivsemaid hinnanguid, näiteks kui hoone põhikonstruktsiooni eluiga hinnataks 100 aasta asemel 50 aasta pikkuseks ning muude oluliste komponentide eluead oleksid 10% lühemad, suureneks aastane amortisatsioonikulu umbes 3 miljoni krooni võrra nii 2007. kui 2006. aastal.

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	Raha ja pangakontod	Nõuded	Kokku
Seisuga 31.12.2007			
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 13)	67 983	0	67 983
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 12)	0	21 641	21 641
Finantsvarad kokku	67 983	21 641	89 624

Seisuga 31.12.2006			
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 13)	76 022	0	76 022
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 12)	0	12 973	12 973
Finantsvarad kokku	76 022	12 973	88 995

Finantskohustused

	Muud finantskohustused
Seisuga 31.12.2007	
Võlad hankijatele ja muud võlad (miinus ettemaksed) (Lisa 17)	24 622
Võlakohustused (Lisa 15)	603 004
Finantskohustused kokku	652 248

Seisuga 31.12.2006	
Võlad hankijatele ja muud võlad (Lisa 17)	18 597
	20

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 04.07.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Laenukohustused (Lisa 15)	480 876
Finantskohustused kokku	499 473

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 pangas ja deposiidid reitingu põhjal

Seisuga 31 detsember	2007	2006
Aa2	67 983	76 022
Pangas ja deposiitidel kokku (Lisa 13)	67 983	76 022

Nõuded ostjate vastu vastavalt kliendigruppidele

Seisuga 31 detsember	2007	2006
Uued kliendid (kuni 6 kuud)	219	282
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	3 129	2 613
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega	1 475	1 412
Nõuded ostjate vastu kokku	4 823	4 307

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2007. aasta renditulu on 120 892 tuhat krooni (2006: 101 701 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 krediitajalooga emattevõtjad.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditasu on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2007. aastal oli 7 008 tuhat krooni (2006: 4 737 tuhat krooni).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	31.12.2007	31.12.2006
Kuni 1 aasta	87 809	82 655
1-5 aastat	112 671	125 365
Üle 5 aasta	43 294	19 977
	243 774	227 997

Lisa 7. Tööjõukulud

	2007	2006
Palgakulu	-2 907	-2 410
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmaks	-1 055	-820
	-3 962	-3 230

Ülemiste Center OÜ-s töötas kuus töötajat seisuga 31.12.2007 (2006: kuus).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	Initialed/initials	M. M.
	Kuupäev/date	04.02.08
	PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 8. Muud äritulud ja -kulud - neto

	2007	2006
Kommunaalkulud	-22 982	-19 085
Turustuskulud	-9 841	-8 297
Üürnike poolt tasutavad kulud:		
Tulu kommunaalteenustelt	24 600	20 526
Tulu turustusteenustelt	10 719	8 786
Puhastulu pärast üürnike poolt tasutud kulusid	2 496	1 930
Üldhalduskulud	-1 612	-1 649
Nõuete väärtuse langusest tuleneva kahjumi tühistamine / kahjum (-)	-467	328
Muud äritulud	5	108
	422	717

Lisa 9. Finantskulud

	2007	2006
Intressikulu krediitiasutustele (informatsioon laenu kohta lisa 15)	-24 277	-20 750
Intressikulu Linstow Tallinn OÜ-le (informatsioon laenu kohta lisa 20)	-3 813	-4 951
Laenu refinantseerimisega seotud kulud (lisa 15)	-1 853	-2 952
Muud kulud HSH Nordbank-le (lisa 15)	0	-78
Netokahjum valuutakursi muutustest	-37	-42
Muud finantskulud	-55	-38
	-30 035	-28 811

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2005

Soetusmaksumus	559 314
Akumuleeritud kulum	-25 951
Jääkmaksumus	533 363

Soetused	2 862
Kulum	-16 960

Saldo 31.12.2006

Soetusmaksumus	562 176
Akumuleeritud kulum	-42 911
Jääkmaksumus	519 265

Soetused	535
Kulum	-16 797

Saldo 31.12.2007

Soetusmaksumus	562 711
Akumuleeritud kulum	-59 708
Jääkmaksumus	503 003

Ettevõtja kinnisvarainvesteeringud on panditud; informatsioon panditud varade kohta on toodud lisa 15.

31. detsembri 2007 seisuga on kinnisvarainvesteeringute hinnanguline õiglane väärtus vahemikus 1 597,5 – 1 650,7 (2006: 1 518 – 1 532) miljonit krooni. Eespool toodud õiglane väärtus põhineb kahe (2006: kolme) sõltumatu kinnisvara hindaja hinnangul. Õiglase väärtuse hindamisel on arvesse võetud tulevaste rahavoogude analüüse ning muid asjakohaseid meetodeid. Hindamisel kasutatud peamised eeldused: diskontomäär 7,25% - 10,58%, exit yield 6,75 – 7,25% ja kasvumäär 2,5% (2006.a vastavalt: diskontomäär 9%, exit yield 6,5 – 6,75% ja kasvumäär 2,25%-2,5%).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials *M. M*
Kuupäev/date *04.07.08*

Kasumiaruandes on kajastatud järgmised summad:

	2007	2006
Renditulu	120 892	101 701
Renditulu genereeriva kinnisvarainvesteeringuga seotud otsesed ärikulud	-8 793	-6 773

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Sõidukid ja seadmed

Saldo 31.12.2005

Soetusmaksumus	659
Akumuleeritud kulum	-302
Jääkmaksumus	357

Kulum	-117
-------	------

Saldo 31.12.2006

Soetusmaksumus	659
Akumuleeritud kulum	-420
Jääkmaksumus	239

Kulum	-80
Soetused	161

Saldo 31.12.2007

Soetusmaksumus	820
Akumuleeritud kulum	-500
Jääkmaksumus	320

31.12.2007 seisuga rentis ettevõtja kapitalirendi tingimustel sõidukeid ja seadmeid jääkmaksumuses 143 (2006: 186) tuhat krooni.

Ettevõtja materiaalne põhivara on panditud, täpsem informatsioon on toodud lisas 15.

Laenukulusid ei ole 2007.a. ja 2006.a. jooksul kapitaliseeritud seoses tingimustele vastavate varade puudumisega.

Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	4 823	4 307
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-719	-977
	4 104	3 330
Muud nõuded		
Tekkepõhised intressid (lisa 20)	5 856	0
Tekkepõhine tingimuslik renditulu (lisa 6)	6 983	4 790
Antud laenud	4 000	4 010
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	698	843
	17 537	9 643
	21 641	12 973

Initsiaaliseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 04.07.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

seisuga 31 detsember	2007	2006
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	1 849	1 536
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole alla hinnatud, k.a:	2 630	1 894
1-30 päeva	2 050	1 674
31-60 päeva	157	94
61-120 päeva	407	110
rohkem kui 120 päeva	16	16
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mille väärtus on langenud	344	877
1-30 päeva	31	0
31-60 päeva	47	16
61-120 päeva	78	16
rohkem kui 120 päeva	188	845
Nõuded ostjate vastu kokku	4 823	4 307

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2007 ja 31.12.2006 seisuga on fikseeritud Eesti kroonides. Ostjate vastu nõuete ja muude nõuete maksimum avatus krediidiriskile on võrdne nende õiglase väärtusega aruandekuupäeval.

Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod ja sularaha kassas	67 983	76 022
	67 983	76 022

Lisa 14. Osakapital

Osakapital väärtuses 10 miljonit krooni koosneb ühest osast nominaalväärtusega 10 miljonit krooni. Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 40 miljonit krooni.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, lähemalt vaata lisast 15.

Tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 oli 159 414 tuhat krooni (2006: 88 884 tuhat krooni). Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 15), on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses. Seisuga 31.12.2007 oli vabad rahalised vahendid 55 051 (31.12.2006: 66 030) tuhat krooni. Alates 1. jaanuarist 2008 maksustatakse jaotamata kasumit määraga 21/79 (kuni 31.12.2007: 22/78 ja kuni 31.12.2006: 23/77) väljamakstavalt netosummalt, seega oleks võimalik maksta välja dividende summas 43 490 (31.12.2006: 51 503) tuhat krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 11 561 (31.12.2006: 14 527) tuhat krooni.

Lisa 15. Võlakohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised võlakohustused		
Krediitasutustele tasumisele kuuluv laenu põhiosa makse	452 232	452 182
Emaettevõtjale tasumisele kuuluv laenu põhiosa makse (vt Lisa 20)	143 363	7 891
Kapitalirendi võlgnevus	0	39
	595 595	460 112
Lühiajalised võlakohustused		
Krediitasutustele tasumisele kuuluv laenu põhiosa makse	7 510	20 764
Võlakohustused kokku	7 510	20 764
	603 105	480 876

501 miljoni krooni (32 miljoni euro) suurune laen

2006

24. aprillil 2006 sõlmisid ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni filiaaliga; Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG Tallinna filiaaliga ja Glitnir Banki HF-ga summas 501 miljonit krooni. Laen võeti eemärgiga refinantseerida eelmine laen, mis tulenes 27. märtsil 2003 sõlmitud laenulepingust Landesbank Schleswig-Holstein Girozentrale Kopenhaageni filiaaliga, AS Vereinsbank Riga ja Islandsbanki HF-ga summas 445 459 tuhat krooni, ning tasuda laen Linstow AS-le (vaata Lisa 20).

24.04.2006 sõlmitud lepinguga võeti täiendavat laenu summas 176 806 tuhat krooni, millest 4 017 tuhat krooni tasaarveldati tehingukuludega ning 169 835 tuhat krooni tasuti panga poolt otse Linstow AS-le (vt. lisa 20).

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% aastas. Pankadel on õigus pidada läbirääkimisi laenu viimase viie aasta marginaali osas, kuid see ei tohi ületa 1,3% 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 tunnuste ja riskidega, seega ei kajastata seda tuletisinstrumenti eraldi põhilepingust.

2007

2. juulil 2007, ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS muutsid HSH Nordbank AG Kopenhaageni filiaaliga ja Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG Tallinna filiaaliga sõlmitud 501 miljonilist (32 miljoni euro) laenulepingut eesmärgiga muuta Ülemiste Holding ja Linstow AS-i vahelist allutatud laenu lepingut (vt Lisa 20) ning sätestada uus, 626 miljoni krooni (40 miljoni euro) suurune laen (vt. alljärgnev).

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 ületada 1,25% aastas.

Laenulepingu osana sõlmis ettevõtja intressimäära ülempiiri fikseerimise kokkuleppe (vt eespool).

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2007	31.12.2006
Ühe aasta jooksul	7 510	20 764
1-5 aasta jooksul	30 041	83 056
Hiljem kui 5 aasta	422 191	369 126
	<u>459 742</u>	<u>472 946</u>

Seisuga 31. detsember 2007 oli pangast välja võetud summa 474 405 tuhat krooni (2006: 489 426 tuhat krooni). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (459 742 tuhat krooni; 2006: 472 946 tuhat krooni) vahel summas 14 663 (2006: 16 480) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

626 miljoni krooni (40 miljoni euro) suurune laen

2. juulil 2007 sõlmisid ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni kontoriga ja Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG Tallinna kontoriga 626 miljonilise laenu kohta. Ettevõtja ja Ülemiste Holding AS on mõlemad laenuvõtjad ja laenu tagajad; Linstow Tallinn OÜ on nimetatud ainult laenu tagajana. Ettevõtja ja Ülemiste Holding AS laenuvõtjatena vastutavad ühiselt ja solidaarselt laenu põhiosa ja intresside tasumise eest. Kuna 626 miljonilise laenu eesmärk oli allutatud laenu tagasimaksmine Linstow AS-le Ülemiste Holding AS-i poolt summas 469 miljonit krooni (vt Lisa 20), esitatakse laenu kogusumma Ülemiste Holding AS-i finantsaruannetes. Uue laenu ülejäänud summa laenati Linstow AS-le (Lisa 20) ettevõtja äritegevuse finantseerimise eesmärgil. Kreditaasutus kandis mainitud summad otse Linstow AS-i pangakontole.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials M. M

Kuupäev/date 04.07.08

PricewaterhouseCoopers Tallinn

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. Kuna laenu põhimakse on esitatud Ülemiste Holding-i finantsaruannetes, siis kajastatakse tuletistehingu ka Ülemiste Holding-i aruannetes.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Ettevõtte on täitnud kõik oma laenulepingutes sätestatud lepingulisi kohustusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded.

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (10 000 tuhat krooni 31.12.2007 ja 31.12.2006 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 jääkmaksumus on toodud lisas 10.
- Esimesele järjekohale seatud kommertsant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 31 300 tuhat krooni.

Lisa 16. Rahavoogude aruanne

	2007
Linstow AS-le antud laenud	214 218
<i>Laen üldise äritegevuse finantseerimiseks</i>	148 501
<i>Laen vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu kuupäeva seisuga</i>	65 716
Pangast otse Linstow AS-i kontole üle kantud uus laen (Lisa 20)	-148 501
Antud laenud rahavoogude aruandes	65 716

Lisa 17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Saadud ettemaksed	9 023	9 143
Viitintressid krediitiasutustelt saadud pangalaenu	6 689	5 763
Emaettevõtjale makstavad intressid (Lisa 20)	3 812	0
Saadud deposiidid	4 322	3 554
Võlg seotud osapooltele (Lisa 20 a))	2 072	3 357
Võlad tarnijatele	3 985	3 329
Maksuvõlad (vaata lisa 18)	1 775	1 389
Muud võlad	1 510	860
Viitõlad töötajatele	457	345
	33 645	27 740

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 18. Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	1 139	992
Sotsiaalmaks	342	197
Üksikisiku tulumaks	203	123
Ettevõtja tulumaks erisoodustustelt	65	62
Kohustuslik kogumispension ja töötuskindlustusmaks	26	12
	1 775	1 389

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 04.07.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 19. Kasutusrent

Ettevõtja kui rentnik

Ülemiste Center OÜ rendib allrendi tingimustel 27 757 m² suurust maatükki NCC Ehituse OÜ-lt, kes omakorda rendib seda Eesti Vabariigilt. Rendi ja allrendi lepingud on sõlmitud 50 aastaks. Maatükki kasutatakse kaubanduskeskuse parkimisplatsina. Vastavalt allrendilepingule on Ülemiste Center OÜ kohustatud tegema igaaastaseid rendimakseid 5% maa maksustavast väärtusest, mille määrab kohalik omavalitsus.

Rendimakse 2008. aastal on 277 tuhat krooni (2007: 277 tuhat krooni). Edasised maksed sõltuvad maa maksustatava väärtuse muutustest.

Ettevõtja kui rendileandja

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

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja 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

	31.12.2007	31.12.2006
Laenu põhiosa nõue Linstow AS-i vastu – allutatud laen	148 501	0
Laenu põhiosa nõue Linstow AS-i vastu – laen vabadest rahalistest vahenditest laenulepingu kuupäeva seisuga	65 716	0
Pikaajalised nõuded kokku	214 217	0
Linstow AS-lt saadaolev intressinõue	5 856	0
Lühiajalised nõuded kokku	5 856	0
Laenu põhiosa võlgnevus emaettevõtjale, Linstow Tallinn AS	7 865	7 891
Laenu põhiosa võlgnevus Ülemiste Holding AS-le	135 498	0
Pikaajalised kohustused kokku (Lisa 15)	143 363	7 891
Intressivõlg Ülemiste Holding AS-le (Lisa 17)	3 812	0
Võlg Linstow Center Management SIA-le (Lisa 17)	2 072	1 792
Võlg Investa AS-le	0	1 565
Lühiajalised kohustused kokku	5 884	3 357

Laen Ülemiste Holding AS-lt ja laenud Linstow AS-le

2.juulil 2007 said ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja krediidasutustelt 626 miljoni krooni suuruse laenu (vt. Lisa 15). Nimetatud laenuga tasuti Ülemiste Holding AS poolt Linstow AS-le *Subordinate loan* summas 475 484 tuhat krooni. Lisaks andis Ülemiste Holding AS Ülemiste Center OÜ-le laenu summas 148 501 tuhat krooni, mille ettevõtte laenas edasi Linstow AS-le. Mõlemad summad kanti krediidasutuse poolt otse Linstow AS kontole. Lisaks pidas pank kinni uue laenu tehingutasud summas 2 miljonit krooni.

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

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only

Initsiaalid/initials *M. M.*

Kuupäev/date *04.07.08*

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 osamakset. Ülemiste Holding-il on õigus nõuda ettevõtjalt laenu kas osalist või täielikku tagastamist enne viimase osamakse kuupäeva, esitades ettevõtjale teate tagasimaksmise kohta vähemalt kaks kuud enne viimast osamakset. Laen on fikseeritud eurodes. Intressimäär põhineb 6 kuu EURIBOR-il. Linstow AS poolt makstav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 1,0% marginaal. Ettevõtja poolt makstav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 1,45% marginaal. Intress koguneb tekkepõhiselt tasumata laenu põhiosalt ja kuulub maksmisele iga kalendriaasta viimasel päeval.

Emaettevõtjale Linstow Tallinn OÜ-le tasutav laen

Vastavalt laenulepingule kuulub laen tasumisele laenuandja nõudmisel ühe kuu jooksul; kuid vastavalt emaettevõtjalt saadud kirjalikule kinnitusele ei nõuta laenu tagastamist 2007. aastal. Vastavalt laenulepingutele on baasintress 7,5% aastas. Kuna emaettevõtja võib laenu võtta erinevatest allikatest erinevatel tingimustel, korregeeritakse baasintressimäära aasta lõpus kaalutud keskmiste kulude ja emaettevõtja poolt lisatud marginaali arvestamiseks. 2007.aastal oli laenu sisemine intressimäär 7,5% (2006: 6,67%) aastas. Laen oli fikseeritud eurodes.

2006.a. maksis Ettevõtja emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ tagasi laenu Linstow AS-le summas 173 479 tuhat krooni. Makse toimus otse ülekandega HSH Nordbankist Linstow AS-le summas 169 835 tuhat krooni (vt. lisa 15) ning ettevõtja poolt tehtud ülekandega Linstow AS-le summas 3 644 tuhat krooni. Vastavate summade võrra tasaarveldati ettevõtja laenukohustust emaettevõtjale.

b) Finantstulu(kulu) seotud osapooltele

	2007	2006
Finantstulu/kulu(-), neto	1 565	-4 913

c) Ostud seotud osapooltelt

	2007	2006
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	6 822	5 544
Teenused teistelt Linstow grupi ettevõtjatelt	0	1 565
Ostud kokku	6 822	7 109

(c) Juhtkonna töötasud

Juhatus liikmetele maksti 2007.a. töötasusid summas 907 tuhat krooni (2006: 735 tuhat krooni). Nõukogu liikmetele 2007. ja 2006.a. eest töötasusid ei makstud. Juhatus liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 21. Bilansipäevajärgsed sündmused

2008.a. alustati Ülemiste Center OÜ, Linstow Tallinna OÜ ja Ülemiste Holding AS ühinemisprotsessiga. Ühendavaks ettevõtteks on Ülemiste Center OÜ, kes on Ülemiste ostukeskuse otsene operaator.

Pärast 31. detsembril 2007 ei ole toimunud muid sündmusi, mis mõjutaksid oluliselt ettevõtja finantspositsiooni või tema tegevust.

Lisa 22. 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initiaals M. M
Kuupäev/date 04.07.08

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, 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 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.

Audiitori kohustused

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 arvnaõtjate 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.

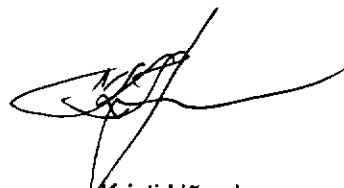
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Kristi Hörrak
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku jätta aruandeaasta puhaskasum summas 70 530 tuhat krooni jaotamata ja kanda see eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.