

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2014

aruandeaasta lõpp: 30.06.2015

ärinimi: Kerese Keskus OÜ

registrikood: 11346090

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: martin.otsa@eastcapital.com, realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 12 Üldhalduskulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Käibekapitali juhtimine	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Kerese Keskus OÜ on asutatud veebruaris 2007. aastal. Kerese Keskus OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

Kerese Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Narvas aadressil Kerese 3/ Kosmonaudi 4. Ettevõtte on andnud hoones asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Möödunud majandusaastal iseloomustas Eesti ärikinnisvara turgu üldiselt mõõdukas stabiliseerumine kõikides sektorites. Seejuures on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes paranemise märke ei ole näidanud. Eelnevast tingituna on ka kaubanduskeskuste täituvus ning üürimäärad olnud perioodil kõikumad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata.

Ida-Virumaal on nii büroo- kui ka kaubanduspindade hinnatase sarnased - 5-7 eurot/m². Vakantsus on vahemikus 10-15%. Kõige enam otsitakse 60-120 m² kaubanduspindu ja 20-50 m² büroopindu.

2014/2015 hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 1 120 000 euro võrra (2013/2014: 70 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 4 730 000 eurot (30.06.14: 5 850 000 eurot).

2014/2015 ja 2013/2014 majandusaastal ei tehtud kinnisvarainvesteeringule parendusi. Järgnevatel aastatel ei ole plaanis suuremaid investeeringuid teostada.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2014/2015	2013/2014
Müügitulu (eurot)	519 100	502 859
Puhaskasum (kahjum) (eurot)	-819 775	198 522
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,9	0,7
Puhasrentaablus %	-157,9	39,5
ROA %	-16,4	3,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenud seisuga 30. juuni 2015 ja 30. juuni 2014 kandsid 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Lisaks on ettevõtte sõlminud intressiriski maandamiseks SWAP lepingu ja fikseerinud sellega EURIBORI. Lepingu tähtaeg on 30. märts 2016. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Kerese Keskus OÜ-s majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	256 356	181 123	
Nõuded ja ettemaksed	11 858	19 264	2
Kokku käibevara	268 214	200 387	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 730 000	5 850 000	4
Kokku põhivara	4 730 000	5 850 000	
Kokku varad	4 998 214	6 050 387	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	271 574	259 171	6
Võlad ja ettemaksed	34 822	13 884	7
Kokku lühiajalised kohustused	306 396	273 055	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 436 233	4 700 131	6
Võlad ja ettemaksed	15 946	17 787	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 452 179	4 717 918	
Kokku kohustused	4 758 575	4 990 973	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	9
Ülekurss	620 994	620 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	435 602	237 080	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-819 775	198 522	
Kokku omakapital	239 639	1 059 414	
Kokku kohustused ja omakapital	4 998 214	6 050 387	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Müügitulu	519 100	502 859	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 515	-28 257	11
Brutokasum (-kahjum)	474 585	474 602	
Turustuskulud	-1 053	-518	
Üldhalduskulud	-48 088	-31 063	12
Muud ärikulud	-1 125 989	-70 214	13
Äriksaum (kahjum)	-700 545	372 807	
Intressikulud	-136 348	-134 600	14
Muud finantstulud ja -kulud	17 118	-39 685	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-819 775	198 522	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-819 775	198 522	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-700 545	372 807	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 120 000	70 000	4
Kokku korrigeerimised	1 120 000	70 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 407	-3 752	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 350	-3 672	
Kokku rahavood äritegevusest	446 212	435 383	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	251	375	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	251	375	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-236 256	-224 754	
Makstud intressid	-134 974	-236 713	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-371 230	-461 467	
Kokku rahavood	75 233	-25 709	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	181 123	206 832	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	75 233	-25 709	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	256 356	181 123	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2013	2 562	620 994	256	237 080	860 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	198 522	198 522
30.06.2014	2 562	620 994	256	435 602	1 059 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-819 775	-819 775
30.06.2015	2 562	620 994	256	-384 173	239 639

Täiendava info osakapitali kohta toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kerese Keskus OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2014-30.06.2015.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeva kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50 %

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasned dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Kerese KEskus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
 Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2015 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 658	11 658	0	0
Ostjatelt laekumata arved	15 416	15 416	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 758	-3 758	0	0
Ettemaksed	200	200	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 858	11 858	0	0

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 945	18 945	0	0
Ostjatelt laekumata arved	22 649	22 649	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 704	-3 704	0	0
Muud nõuded	117	117	0	0
Intressinõuded	117	117	0	0
Ettemaksed	202	202	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 264	19 264	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 648	7 811
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 648	7 811

Maksuvõlad sisalduvad lisas 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2013	5 920 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-70 000
30.06.2014	5 850 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 120 000
30.06.2015	4 730 000

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	519 100	502 859
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 515	-28 257

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,0%, vakantsuse määr 11%-24%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Nordea panga kasuks on seatud hüpoteek 7 055 846 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisas 5, teenitud renditulu kohta lisas 10 ning haldamiskulude kohta lisas 11. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 12 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 13.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	519 100	502 859	10

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	397 851	490 655	
1-5 aasta jooksul	477 436	1 703 867	
Üle 5 aasta	163 676	1 316 013	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 730 000	5 850 000	4
Kokku	4 730 000	5 850 000	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Intressi SWAP-leping	23 234	23 234			0,89%	EUR	30.03.2016	8
Lühiajalised laenud kokku	23 234	23 234						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 869 383	248 340	3 621 043	0	1,8%+6-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2018	
Muud laenukohustused	815 190	0	815 190	0	3%	EUR	30.06.2017	16
Pikaajalised laenud kokku	4 684 573	248 340	4 436 233	0				
Laenukohustused kokku	4 707 807	271 574	4 436 233	0				
	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	4 104 011	236 256	3 867 755	0	1,8%+6-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2018	
Muud laenukohustused	815 190	0	815 190	0	3,5%	EUR	30.06.2018	16
Intressi SWAP-leping	40 101	22 915	17 186	0	0,89%	EUR	30.03.2016	8
Pikaajalised laenud kokku	4 959 302	259 171	4 700 131	0				
Laenukohustused kokku	4 959 302	259 171	4 700 131	0				

PANGALAEN

Laenu tagamiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 7 055 846 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2015 on 2 906

EUR (30.06.14: 4 534 EUR).

Laenulepingute olulisteks tingimusteks on muu hulgas piirangud dividendide maksmisele. Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muuhulgas nõue hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,1.

Ettevõtte on üks osapool Nordea panga ja teiste tema poolt finantseeritavate konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vahel sõlmitud kokkuleppes (Umbrella Agreement), millega on tühistatud eraldiseisvatest laenulepingutest tulenevad kovenandid ning milles on muuhulgas nõue hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,0.

EMAETTEVÕTTE LAEN

Emaettevõttele saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisa 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 184	24 184	0	0	
Maksuvõlad	7 648	7 648	0	0	3
Muud võlad	18 936	2 990	15 946	0	
Muud viitvõlad	18 936	2 990	15 946	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 768	34 822	15 946		

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 745	4 745	0	0	
Maksuvõlad	7 811	7 811	0	0	3
Muud võlad	19 115	1 328	17 787	0	
Intressivõlad	253	253	0	0	
Muud viitvõlad	18 862	1 075	17 787	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 671	13 884	17 787	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 27 111 EUR (30.06.14: 3 003 EUR) lisa 16.

Intressivõlad sisaldavad võlgnevust:

1. pangalaenu arvestuslik kulu 0 EUR (30.06.14: 253 EUR)
2. emaettevõttele kohustus 0 EUR (30.06.14: 0 EUR) lisa 16

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2024 aasta. Seisuga 30.06.15 sisaldas muudes viitvõlgades tagatisrahasid 15 946 EUR (30.06.15: 17 787 EUR).

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	23 234	40 101
Tuletisinstrumendid kokku	23 234	40 101

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingud (swapilepingu), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele tekkinud kasumid (kahjumid) on kajastatud muu finantstuluna või -kuluna.

Swapilepingute alusvaluuta on EUR. Lepingu tähtaeg on 30.03.2016 ning fikseeritud intressimäär on 0,89%. Nominaalsumma seisuga 30.06.2015 on 3 892 467 EUR (30.06.14: 4 127 742 EUR) ning negatiivne väärtus 23 234 (30.06.14: 40 101 EUR).

Lisainformatsioon toodud lisas 6.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2015 on negatiivne ning potentsiaalset tulumaksukohustust ei saa arvestada.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	519 100	502 859
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	519 100	502 859
Kokku müügitulu	519 100	502 859
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	519 100	502 859
Kokku müügitulu	519 100	502 859

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4. Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingutest on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Hoonete remont ja haldus	-33 550	-14 863
Muud	-10 965	-13 394
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 515	-28 257

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 4.

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Mitmesugused bürookulud	-9 069	-8 945
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-54	-1 459
Muud	0	-53
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-38 965	-20 606
Kokku üldhalduskulud	-48 088	-31 063

Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 120 000	-70 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-50	-15	
Muud ärikulud	-5 939	-199	
Kokku muud ärikulud	-1 125 989	-70 214	

Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Intressikulu laenudelt	-136 348	-134 600
Kokku intressikulud	-136 348	-134 600

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2014/2015

Pangalaenu intress 110 511 (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 25 837 (lisa 16)
 Kokku: 136 348 EUR

Aruandeperiood 2013/2014
 Pangalaenu intress 104 630 (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 29 970 (lisa 16)
 Kokku: 134 600 EUR

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	251	416	
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	16 867	-40 101	8
Kokku muud finantstulud ja -kulud	17 118	-39 685	

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Kerese Keskus (Est) AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2015	30.06.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	815 190	815 190
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 415	1 088
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	696	1 914

01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34 271
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 767

01.07.2013 - 30.06.2014	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 420
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 630

Kerese Keskus OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (East Capital Baltic Property Fund AB ja Jõhvi Tsentraal OÜ).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeetvõttele summas 815 190 EUR (30.06.14: 815 190 EUR) lisa 6 ning intresside kohustusest summas 0 EUR (30.06.14: 0 EUR) lisa 7. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 26 415 EUR (30.06.14: 1 088 EUR) lisa 7.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 696 EUR (30.06.14: 1 914 EUR) lisa 7.

2014/2015 tehingute selgitused:

- emaeetvõttele arvestati intresse kokku 25 837 EUR (2013/2014: 29 970 EUR) lisa 14.
- emaeetvõttele tasuti intresse kokku 25 837 EUR (2013/2014: 133 630 EUR).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Lisa 17 Käibekapitali juhtimine

Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.11.2015

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	21.12.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kerese Keskus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kerese Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

31.12.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	31.12.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	435 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-819 775
Kokku	-384 173
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-384 173
Kokku	-384 173

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	519100	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktiebolaget Grundstenen 108220		Rootsi	2562 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com