

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2012

aruandeaasta lõpp: 30.06.2013

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: 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 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17

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.

2012/2013 hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 70 000 euro võrra (2011/2012: alla 45 484 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 5 920 000 eurot (30.06.12: 5 850 000 eurot).

2012/2013 majandusaastal ei tehtud kinnisvarainvesteeringule parendusi (2011/2012: tehti parendusi 100 484 eurot, mis olid seotud uue rentniku ruumidega). Järgnevatel aastatel ei ole plaanis suuremaid investeeringuid teostada.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2012/2013	2011/2012
Müügitulu (eurot)	524 022	530 165
Puhaskasum (kahjum) (eurot)	431 069	262 130
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,6	0,4
Puhasrentaablus %	82,2	49,44
ROA %	7,0	4,3

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 2013 ja 30. juuni 2012 kandsid 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. 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)

	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	206 832	187 897	2
Nõuded ja ettemaksed	15 471	2 076	3
Kokku käibevara	222 303	189 973	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 920 000	5 850 000	5
Kokku põhivara	5 920 000	5 850 000	
Kokku varad	6 142 303	6 039 973	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	224 754	213 816	7
Võlad ja ettemaksed	123 419	248 378	8
Kokku lühiajalised kohustused	348 173	462 194	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 917 573	5 140 699	7
Võlad ja ettemaksed	15 665	7 257	8
Kokku pikaajalised kohustused	4 933 238	5 147 956	
Kokku kohustused	5 281 411	5 610 150	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	9
Ülekurss	620 994	620 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-193 989	-456 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	431 069	262 130	
Kokku omakapital	860 892	429 823	
Kokku kohustused ja omakapital	6 142 303	6 039 973	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	524 022	530 165	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-22 724	-25 155	11
Brutokasum (-kahjum)	501 298	505 010	
Turustuskulud	-583	-2 068	
Üldhalduskulud	-29 352	-33 680	12
Muud äritulud	70 003	1 931	13
Muud ärikulud	0	-45 532	14
Äriksusum (kahjum)	541 366	425 661	
Finantstulud ja -kulud	-110 297	-163 531	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	431 069	262 130	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	431 069	262 130	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	541 366	425 661	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-70 000	45 484	5
Kokku korrigeerimised	-70 000	45 484	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 405	7 882	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 029	4 721	
Kokku rahavood äritegevusest	455 932	483 748	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-100 484	
Antud laenud	0	-31 500	
Antud laenude tagasimaksed	0	56 500	
Laekunud intressid	310	2 527	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	310	-72 957	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-213 816	-203 412	
Makstud intressid	-223 491	-121 874	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-437 307	-325 286	
Kokku rahavood	18 935	85 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	187 897	102 392	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 935	85 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	206 832	187 897	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2011	2 562	620 994	256	-456 119	167 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	262 130	262 130
30.06.2012	2 562	620 994	256	-193 989	429 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	431 069	431 069
30.06.2013	2 562	620 994	256	237 080	860 892

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 01.07.2012-30.06.2013.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, st päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglasest väärtuses, v.a nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Investeeringisja finantseerimistevõime tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

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 bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

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

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 kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2013 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.

Seotud osapooled

Kerese Keskus OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- c) juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Arvelduskontod	206 832	187 897
Kokku raha	206 832	187 897

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 569	14 569	0	0
Ostjatelt laekumata arved	16 814	16 814	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 245	-2 245	0	0
Muud nõuded	76	76	0	0
Intressinõuded	76	76	0	0
Ettemaksed	826	826	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 471	15 471	0	0

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 754	1 754	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 930	1 930	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-176	-176	0	0
Muud nõuded	87	87	0	0
Intressinõuded	87	87	0	0
Ettemaksed	235	235	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 076	2 076	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 342	8 115
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 342	8 115

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2011	5 795 000
Ostud ja parendused	100 484
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-45 484
30.06.2012	5 850 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	70 000
30.06.2013	5 920 000

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	524 022	530 165
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 724	-25 155

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,23%, vakantsuse määr 5%-15%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisas 6, teenitud renditulu kohta lisas 10 ning haldamiskulude kohta lisas 11. Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 14 ning kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 13.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	524 022	530 165	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	480 005	482 018	
1-5 aasta jooksul	1 714 802	1 726 700	

Üle 5 aasta	1 619 796	2 059 251	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	5 920 000	5 850 000	5
Kokku	5 920 000	5 850 000	

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega. Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	4 327 137	224 754	4 102 383	0	1,05% + 6-kuu EURIBOR	EUR	31.03.2017	
Muud laenukohustused	815 190	0	815 190	0	4%	EUR	30.06.2016	16
Pikaajalised laenud kokku	5 142 327	224 754	4 917 573	0				
Laenukohustused kokku	5 142 327	224 754	4 917 573	0				
	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	4 539 325	213 816	4 325 509	0	1,05% + 6-kuu EURIBOR	EUR	31.03.2017	
Muud laenukohustused	815 190	0	815 190	0	5%	EUR	31.12.2013	16
Pikaajalised laenud kokku	5 354 515	213 816	5 140 699	0				
Laenukohustused kokku	5 354 515	213 816	5 140 699	0				

PANGALAEN

Pangalaenu alusvaluuta on EUR ja intressimääraks on 6-kuu EURIBOR+1,05%. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 7 055 846 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 5. Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.03.2017.a.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2013.a. on 6 162 EUR (30.06.12: 7 790 EUR).

Laenulepingute olulisteks tingimusteks on muu hulgas piirangud dividendide maksmisele. Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muu hulgas 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, millega on ettevõtte vabastatud laenulepingust tuleneva kovenandi täitmise nõudest kuni 30.06.2014.a.

EMAETTEVÕTTE LAEN

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 243	8 243	0	0	
Maksuvõlad	7 342	7 342	0	0	4
Muud võlad	123 149	107 484	15 665	0	
Intressivõlad	103 994	103 994	0	0	
Muud viitvõlad	19 155	3 490	15 665	0	
Saadud ettemaksed	350	350	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	139 084	123 419	15 665	0	

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 139	11 139	0	0	
Maksuvõlad	8 115	8 115	0	0	4
Muud võlad	236 263	229 006	7 257	0	
Intressivõlad	218 516	218 516	0	0	
Muud viitvõlad	17 747	10 490	7 257	0	
Saadud ettemaksed	118	118	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	255 635	248 378	7 257	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 8 054 EUR (30.06.12: 11 111 EUR) lisa 16.

Intressivõlad sisaldavad võlgnevust:

1. pangalaenu arvestuslik kulu 334 EUR (30.06.12: 0 EUR)
2. emattevõttele kohustus 103 660 EUR (30.06.12: 218 516 EUR) lisa 16

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2016 aasta. Seisuga 30.06.13 sisaldus muudes viitvõlgades tagatisrahasid 15 665 EUR (30.06.12: 13 515 EUR).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 562 EUR.		

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2013. a moodustab 237 080 EUR (30.06.12 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 49 787 EUR.

Seega saab dividendidena välja maksta 187 293 EUR.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2013. a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	524 022	530 165	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	524 022	530 165	
Kokku müügitulu	524 022	530 165	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	524 022	530 165	5
Kokku müügitulu	524 022	530 165	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Hoonete remont ja haldus	-14 608	-14 675
Muud	-8 116	-10 480
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-22 724	-25 155

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringuga kohta on lisa nr 5.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Mitmesugused bürookulud	-8 573	-8 634
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 069	-5
Muud	-50	0
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-18 660	-25 041
Kokku üldhalduskulud	-29 352	-33 680

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	70 000	0	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	3	1 931	
Kokku muud äritulud	70 003	1 931	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-45 484	5
Muud ärikulud	0	-48	
Kokku muud ärikulud	0	-45 532	

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Intressitulud	300	1 411
Intressitulu hoiustelt	300	235
Intressitulu laenudelt	0	1 176
Intressikulud	-110 597	-164 942
Kokku finantstulud ja -kulud	-110 297	-163 531

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2012/2013
Pangalaenu intress 75 453 (lisa 7)
Emaettevõtte laenu intress 35 144 (lisa 16)
Kokku: 110 597 EUR

Aruandeperiood 2011/2012
Pangalaenu intress 123 503 (lisa 7)
Emaettevõtte laenu intress 41 439 (lisa 16)
Kokku: 164 942 EUR

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2013	30.06.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	918 850	1 033 706
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 200	8 575
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	854	2 536

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 340
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 235
01.07.2011 - 30.06.2012	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 551
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 300

Kerese Keskus OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- c) juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

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

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeettevõttele summas 815 190 EUR (30.06.12: 815 190 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 103 660 EUR (30.06.12: 218 516 EUR) lisa 8. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 4% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2016.a.

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 7 200 EUR (30.06.12: 8 575 EUR) lisa 8.

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 854 EUR (30.06.12: 2 536 EUR) lisa 8.

Kõik seotud osapoolte vaheliste laenude alusvaluutaks on euro.

2012/2013 tehingute selgitused:

- emaettevõttele arvestati intresse kokku 35 144 EUR (lisa 15).
- emaettevõttele tasuti intresse kokku 150 000 EUR.

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

Kerese Keskus OÜ kuulub kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund AB investeringute hulka Eestis. Fondivalitsejaks on East Capital Real Estate AS.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2013

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	25.09.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kerese Keskus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2013, 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 on esitatud lehekülgedel 5 kuni 17.

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 arvestuspoliitika 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 30.06.2013 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

26.09.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	27.09.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-193 989
Aruandeaasta kasum (kahjum)	431 069
Kokku	237 080
Jaotamine	
Kokku	237 080

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	524022	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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