

Majandusaasta aruanne

Kerese Keskus OÜ

Majandusaasta algus: 01. juuli 2008. a
Majandusaasta lõpp: 30. juuni 2009. a

Registrikood: 11346090

Aadress: Jõe 2B
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 544

Faks: +372 6 144 540

E-mail: realestatebaltic@eastcapital.com

Põhitegevused: kinnisvara renditeenused

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	9
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud.....	12
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 7 Laenukohustused.....	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed.....	15
Lisa 9 Muud pikaajalised võlad.....	15
Lisa 10 Omakapital.....	16
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	17
Lisa 12 Lisa rahavoo aruande juurde.....	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008/2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21
TEGEVUSALADE LOETELU	22

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. Fondihaldur on East Capital Real Estate AS.

Kerese Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Narvas aadressil Kerese 3/ Kosmonaudi 4. Ettevõtte on andnud hoones asuvad kontori-kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile.

Lähimatel aastatel ettevõttel täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2008/2009	2007/2008
Müügitulu (tuh kr)	8 378,0	11 405,8
Brutokasumi määr %	93,6	88,5
Puhaskasum (kahjum) (tuh kr)	-15 672,3	2 410,5
Puhasrentaablus %	-187,1	21,1
ROA	-16,8	2,2
ROE	N/A	98,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

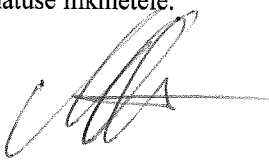
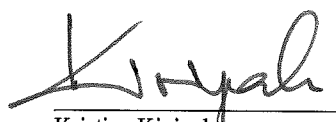
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Kerese Keskus OÜ omakapital seisuga 30. juuni 2009.a on negatiivne (-13 221 849 krooni). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

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

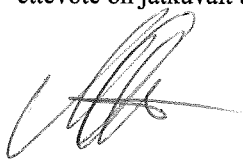

Martin Otsa
Juhatuse liige
Kristjan Kivipalu
Juhatuse liige

24. august 2009.a

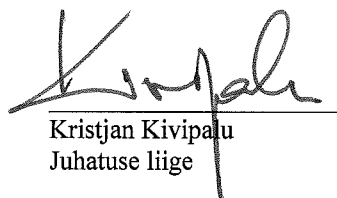
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Martin Otsa
Juhatuse liige



Kristjan Kivipalu
Juhatuse liige

24. august 2009.a

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

KASUMIARUANNE

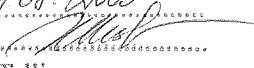
kroonides

	Lisa nr	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Müügitulu	2	8 378 021	11 405 761
Müüdnud toodangu kulu	3	-532 841	-1 317 043
Brutokasum		7 845 180	10 088 718
Turustuskulud	3	-42 916	-186 970
Üldhalduskulud	3	-791 678	-788 034
Muud äritulud	3	104 597	2 182 307
Muud ärikulud	3	-16 735 191	-5 006
Ärikasum		-9 620 008	11 291 015
Finantstulud ja -kulud	4	-6 052 315	-8 880 541
Kasum enne tulumaksustamist		-15 672 323	2 410 474
Aruandeaasta puhaskasum		-15 672 323	2 410 474

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/alkiri 

KPMG, Tallinn

BILANSS

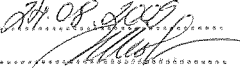
kroonides

	Lisa nr	30.06.2009	30.06.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha		93 300	13 228
Nõuded ja ettemaksed	5	346 134	183 034
Käibevara kokku		439 434	196 262
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	92 791 009	109 526 200
Põhivara kokku		92 791 009	109 526 200
VARAD KOKKU		93 230 443	109 722 462
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	2 880 320	2 740 158
Võlad ja ettemaksed	8	3 662 194	1 860 934
Lühiajalised kohustused kokku		6 542 514	4 601 092
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	77 159 009	80 013 856
Muud pikaajalised võlad	9	22 750 769	22 657 040
Pikaajalised kohustused kokku		99 909 778	102 670 896
KOHUSTUSED KOKKU		106 452 292	107 271 988
Omakapital			
Osakapital	10	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 406 474	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-15 672 323	2 410 474
OMAKAPITAL KOKKU		-13 221 849	2 450 474
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		93 230 443	109 722 462

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 27.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

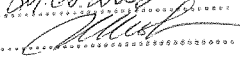
kroonides

	Lisa nr	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-9 620 008	11 291 015
Ärikasumi korrigeerimised	12	16 735 191	-1 658 389
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12	-168 773	-175 706
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12	222 994	536 956
Kokku rahavood äritegevusest		7 169 403	9 993 876
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu ost		0	-107 867 811
Antud laenud		0	-17 826 485
Antud laenude tagasimaksed		0	17 826 485
Saadud intressid		14 037	170 531
Kokku rahavood investeerimistegevusest		14 037	-107 697 280
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	50 000	109 383 588
Saadud laenude tagasimaksed		-2 740 158	-3 858 084
Makstud intressid ja laenulepingute tasud		-4 401 701	-7 830 647
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 091 859	97 694 857
Rahavood kokku		91 581	-8 547
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		13 228	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		91 581	-8 547
Valuutakursside muutuste mõju	4	-11 509	-18 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		93 300	13 228

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 04.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

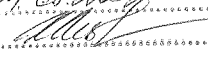
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 07.02.2007 (asutamisel)	40 000	0	0	40 000
2007/2008 majandusaasta puhaskasum	0	0	2 410 474	2 410 474
Saldo seisuga 30.06.2008	40 000	0	2 410 474	2 450 474
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-15 672 323	-15 672 323
Saldo seisuga 30.06.2009	40 000	4 000	-13 265 849	-13 221 849

Täpsem info omakapitali kohta kajastub lisas nr 10.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

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 õiglasel 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga 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.

B. Tulu kajastamine

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

C. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse 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.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatele 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%

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 27.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lehekülg 9

E. 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 kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. 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 tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni 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.

G. 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.

H. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 10.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 22.01.2009

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Lehekülj 10

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

J. Rendiarvestus

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

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

K. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

L. Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 21.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 2 Müügitulu
kroonides

	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Üüritulu (Eesti)	8 378 021	11 405 761
Kokku	8 378 021	11 405 761

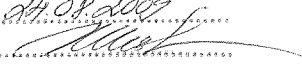
Lisa 3 Äriikulud ja muud äritulud
kroonides

Müüdid toodangu kulu	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Hoonete remont ja haldus	-517 606	-567 999
Muud kulud	-15 235	-749 044
Müüdid toodangu kulu kokku	-532 841	-1 317 043
Turustuskulud	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Reklaam	-12 616	-6 150
Vahendustasud	-30 300	-180 820
Müüdid toodangu kulu kokku	-42 916	-186 970
Üldhalduskulud	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Büroo tegevuskulud	-260 711	-274 968
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-343 013	-415 567
Muud kulud	-187 954	-97 499
Üldhalduskulud kokku	-791 678	-788 034
Muud äritulud	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum (lisa 6)	0	1 658 389
Muud äritulud	104 597	523 918
Muud äritulud kokku	104 597	2 182 307
Muud äriikulud	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum (lisa 6)	-16 735 191	0
Arvestatud viivised	0	-1 997
Muud äriikulud	0	-3 009
Muud äriikulud kokku	-16 735 191	-5 006

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
kroonides

	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Intressikulu	-6 049 169	-9 040 175
Intressitulu	8 363	177 859
Kahjum valuutakursi muutusest	-11 509	-18 225
Finantstulud ja -kulud kokku	-6 052 315	-8 880 541

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed
kroonides

	30.06.2009	30.06.2008
Nõuded ostjate vastu	341 217	173 262
<i>sh. ebatõenäoliselt laekuvad nõuded</i>	<i>-259 836</i>	<i>-91 958</i>
Muud lühiajalised nõuded	1 654	7 328
Ettemaksed teenuste eest	3 263	2 444
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	346 134	183 034

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev *30.06.2009*

Signature/alkiri *[Signature]*

KPMG, Tallinn

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud
kroonides

	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 378 021	11 405 761
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-532 841	-1 317 043
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	7 845 180	10 088 718

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 07.02.2007	0
Kinnisvarainvesteeringu ost	107 867 811
Kasum ümberhindlusest	1 658 389
Saldo 30.06.2008	109 526 200
Kahjum ümberhindlusest	-16 735 191
Saldo 30.06.2009	92 791 009

	30.06.2009	30.06.2008
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	92 791 009	109 526 200

Planeeritav müügitulu	
12 kuud	7 671 423
1-5 aastat	31 651 951
üle 5 aasta	47 209 963
Planeeritav müügitulu kokku	86 533 337

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 08.08.2009

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Lisa 7 Laenukohustused
kroonides

	Saldo 30.06.2009	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	80 039 329	2 880 320	13 072 546	64 086 463	31.03.2017	6-kuu EURIBOR + 1,05%
Kokku	80 039 329	2 880 320	13 072 546	64 086 463		

	Saldo 30.06.2008	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	82 754 014	2 740 158	12 770 160	67 243 696	31.03.2017	6-kuu EURIBOR + 1,05%
Kokku	82 754 014	2 740 158	12 770 160	67 243 696		

Laenu alusvaluuta on EUR. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks summas 110 400 000 EEK. Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muu hulgas piirangud dividendide maksmisele.

Lepingutasud amortiseeritakse lepingu perioodi jooksul kuluks. Seisuga 30.06.2009.a. on lepingutasu jääk 12 674 EUR (198 298 EEK).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed
kroonides

	30.06.2009	30.06.2008
Võlad tarnijatele	136 071	2 419
Maksuvõlad (käibemaks)	103 052	113 846
Muud võlad - võlad seotud osapooltele (lisa 11)	3 413 794	1 622 184
Intressivõlad	6 114	0
Muud võlad	3 163	122 485
Võlad ja ettemaksed kokku	3 662 194	1 860 934

Lisa 9 Muud pikaajalised võlad
kroonides

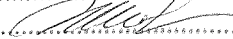
	30.06.2009	30.06.2008
Võlad seotud osapooltele (lisa 11)	22 471 490	22 471 490
Muud pikaajalised võlad	279 279	185 550
Muud pikaajalised võlad kokku	22 750 769	22 657 040

Muud pikaajalised võlad on rendilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2009-2017 aasta.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 10 Omakapital

Seisuga 30.06.2009 koosnes ettevõtte osakapital 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksu kohustus

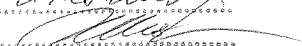
Seisuga 30.06.2009 on ettevõtte omakapital miinuses ning potentsiaalsed tulumaksukohustused ei saa arvestada.

Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega
 kroonides

OÜ Kerese Keskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- juhtkonnaga seotud ettevõtted;
- fondihaldur.

OÜ Kerese Keskus on ostanud teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt:

	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
	Ostud	
Muu kontserni kuuluv ettevõtte	189 605	187 758
Fondihaldur	460 241	267 000
Teenuste ost kokku	649 846	454 758

Seotud osapooltega on tehtud laenudega seotud järgmisi tehinguid.

	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
	Laenud	Laenud
Saadud pikaajaline laen emaettevõttelt (ABPF Kerese Keskus (Est) AB)	0	22 471 490
Arvestatud intressid emaettevõttelt saadud laenult	1 594 851	2 843 187
Muudelt kontserni ettevõtetele saadud laenud	50 000	2 268 710
Muudele kontserni ettevõtetele tagastatud laenud	0	-1 968 710
Arvestatud intressid muudele kontserni ettevõtetele saadud laenudele	22 731	122 982
Tasutud intressid muudelt kontserni ettevõtetele saadud laenudelt	-1 701	-110 684
Muudele kontserni ettevõtetele antud laenud	0	17 826 485
Muude kontserni ettevõtete tagastatud laenud	0	-17 826 485
Arvestatud intressid muudele kontserni ettevõtetele antud laenudelt	0	120 336
Muude kontserni ettevõtete poolt tasutud intress	158	120 178

Saldod seotud osapooltega:

	30.06.2009	30.06.2008
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte	0	158
Lühiajalised nõuded kokku	0	158

	30.06.2009	30.06.2008
Emaettevõtte (ABPF Kerese Keskus (Est) AB)	2 792 081	1 309 885
Muu kontserni ettevõtte	621 712	312 299
Lühiajalised kohustused kokku	3 413 794	1 622 184

Emaettevõtte (ABPF Kerese Keskus (Est) AB)	22 471 490	22 471 490
Pikaajalised kohustused kokku	22 471 490	22 471 490

Kontsernisest laenudel on kasutatud intressimäära 7% aastas.

Juhtkonna tasud

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 27.07.2009

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

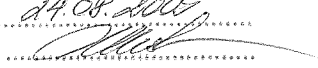
Lisa 12 **Lisa rahavoo aruande juurde**
kroonides

Ärikasumi korrigeerimised	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum (kahjum)	16 735 191	-1 658 389
Ärikasumi korrigeerimised kokku	16 735 191	-1 658 389
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Nõuded ostjate vastu muutus	-167 955	-173 262
Muude lühiajaliste nõuete muutus	0	0
Ettemaksete muutus	-818	-2 444
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus kokku	-168 773	-175 706
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Võlad tarnijatele muutus	133 652	2 419
Muude võlgade muutus, v.a intressid	125 730	112 655
Maksuvõlgade muutus	-10 795	113 847
Viitvõlgade muutus	-119 322	122 485
Tagatisrahade muutus	93 729	185 550
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	222 994	536 956

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone	+372 6 268 700
Fax	+372 6 268 777
Internet	www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Kerese Keskus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2009, 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 Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad 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 Eesti auditeerimiseeskirjaga. See eeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja 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 ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kerese Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mittemõjutav asjaolu

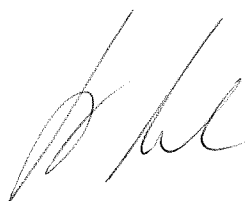
Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2009 oli ettevõtte netovara väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suurusest. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud antud olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 10.

Tallinn, 24. august 2009

KPMG Baltics AS



Eero Kaup
Vannutatud audiitor



Siret Valk
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Kerese Keskus OÜ üldkoosolekule ettepaneku kanda aruandeperioodi kahjum 15 672 323 krooni jaotamata kasumi hulka.



Martin Otsa
Juhatus liige

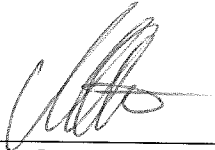


Kristjan Kivipalu
Juhatus liige

24. august 2009.a

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008/2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kerese Keskus OÜ 2008/2009. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Martin Otsa
Juhatuse liige

Kristjan Kivipalu
Juhatuse liige

24. august 2009.a

TEGEVUSALADE LOETELU

	01.07.2008- 30.06.2009	07.02.2007- 30.06.2008
Enda või renditud kinnisvara tüürile andmine või käitus (EMTAK kood 6820)	8 378 021	11 405 761

2009/2010 majandusaastal kavatsetakse jätkata samal tegevusalal.

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11346090	Kerese Keskus OÜ	01.07.2008	30.06.2009

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	martin.otsa@eastcapital.com

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Aktiebolaget Grundstenen 108220	556693-7503	Göteborg, Rootsi	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8378000	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2008 - 30.06.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Martin Otsa (Juhatuse liige) - kinnitanud 29.12.2009