

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** OÜ Kooliarendus

**registrikood:** 11587675

**tänava/talu nimi,** Peterburi tee 2f  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11316

**telefon:** +372 6030700

**faks:** +372 6030702

**e-posti aadress:** ester@ulemistearimaja.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Võlad tarnijatele	14
Lisa 10 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 19 Kooliarendus OÜ ja SPV Invest OÜ ühinemine	17

## Tegevusaruanne

Kooliarendus OÜ asutati 09.02.2009 Tallinna Koolide Erapartnerluse projekti läbiviimiseks. Kooliarendus OÜ ainsaks tegevuseks on konkreetse projekti ehitus- ja rekonstrueerimistööde teostamine ja hilisem teenuste osutamise korraldamine koostöös erinevate lepinguparteritega.

2010.aastal investeeriti kinnisvarainvesteeringutesse kokku 9,3 miljonit eurot, sama aasta augustis lõpetati kõigi nelja kooli ehitus ja rekonstrueerimistööd. 2012. aastal ühineti SPV Invest OÜ-ga.

Kooliarendus OÜ aruandeperioodil töölepingulisi töötajaid ei olnud. Kooliarendus OÜ tööd juhib 3 liikmeline juhatus, juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasu ei makstud.

2012. aastal saadi üüritulu kasutusrendilepingutest 1,8 miljonit eurot ja aruandeperiood lõppes 3,6 miljoni eurose kasumiga.

2013.aastal on Kooliarendus OÜ põhitegevus jätkuvalt Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse ja üürilepingute täitmine.

<b>Peamised finantssuhtarvud</b>		
	2012	2011
Müügitulu	1 802 499	1 766 248
Puhaskasum	3 570 729	549 770
Puhasrentaablus	198%	31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,34	2,64
ROA	18%	6%
ROE	146%	79%

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	242 200	508 295	2
Nõuded ja ettemaksud	698	0	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>242 898</b>	<b>508 295</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 650 000	8 970 481	5
<b>Kokku põhivara</b>	<b>19 650 000</b>	<b>8 970 481</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>19 892 898</b>	<b>9 478 776</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	379 576	139 800	7
Võlad ja ettemaksud	74 540	52 880	8
Eraldised	252 989	0	10
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>707 105</b>	<b>192 680</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 226 173	8 468 928	7
Eraldised	519 016	120 543	10
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>16 745 189</b>	<b>8 589 471</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>17 452 294</b>	<b>8 782 151</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 132 936	144 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 570 729	549 770	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 440 604</b>	<b>696 625</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>19 892 898</b>	<b>9 478 776</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 802 499	1 766 248	12
Muud äritulud	2 929 584	1 342	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-241 622	-218 630	13
Mitmesugused tegevuskulud	-73 885	-124 982	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-324 224	5
Muud ärikulud	-1 061	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>4 415 515</b>	<b>1 099 754</b>	
Finantstulud ja -kulud	-844 786	-549 984	16
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>3 570 729</b>	<b>549 770</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>3 570 729</b>	<b>549 770</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	4 415 515	1 099 754	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	324 224	5
Muud korrigeerimised	-2 931 438	0	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-2 931 438</b>	<b>324 224</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-681	878 526	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 477	-23 399	
Makstud intressid	-557 779	-626 361	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>941 094</b>	<b>1 652 744</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid	590	20 281	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>590</b>	<b>20 281</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	27 600	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 235 379	-1 199 264	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 207 779</b>	<b>-1 199 264</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-266 095</b>	<b>473 761</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>508 295</b>	<b>34 534</b>	<b>2</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-266 095</b>	<b>473 761</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>242 200</b>	<b>508 295</b>	<b>2</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2010</b>	2 556	0	144 299	146 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)			549 770	549 770
Muutused reservides		256	-256	0
<b>31.12.2011</b>	2 556	256	693 813	696 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 570 729	3 570 729
Muud muutused omakapitalis	-1		-1 826 749	-1 826 750
<b>31.12.2012</b>	2 555	256	2 437 793	2 440 604

Muud muutused omakapitalis summas -1 826 749 tekkivad:

- kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtete muutusest summas +7 750 441 eurot RTJ 6.35(vaata lisa 5)
- tütarettevõtte ja emaettevõtte ühinemisest -9 577 190 eurot RTJ 11.56.57

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kooliarendus 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kooliarendus rakendab vabatahtlikult 2012. aastaaruande koostamisel uusi ning muudetud Raamatupidamise toimkonna juhendeid, mis jõustuvad 01.01.2013.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kuni 31.12.2011 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest oli maha arvatud akumulieeritud kulum.

Alates 01.01.2012 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Arvestuspõhimõtte muudatus on kajastatud lähtudes RTJ 6.35a.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Rendid

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

#### Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.



Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest (näiteks forward-, futuur-, swap- või optioonilepingud) intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses (lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele), muutustega läbi kasumiaruande. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Intressimäära swap-i õiglase väärtuse määramisel kasutatakse Reuters Screen EURIBORI hinnangutel põhinevate tulevaste rahavoogude meetodit.

Tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus on bilansis kajastatud eraldiste real.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksimumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	242 200	508 295
<b>Kokku raha</b>	<b>242 200</b>	<b>508 295</b>

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	17	17	0	0
Intressinõuded	17	17	0	0
Ettemaksed	681	681	0	0
Tulevaste perioodide kulud	681	681	0	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>698</b>	<b>698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	22 129	25 400
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>22 129</b>	<b>25 400</b>

Vaata lisa 8.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
<b>31.12.2010</b>		
Soetusmaksumus	9 429 798	9 429 798
Akumuleeritud kulum	-135 093	-135 093
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>9 294 705</b>	<b>9 294 705</b>
Amortisatsioonikulu	-324 224	-324 224
<b>31.12.2011</b>		
Soetusmaksumus	9 429 798	9 429 798
Akumuleeritud kulum	-459 317	-459 317
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>8 970 481</b>	<b>8 970 481</b>
Ümberklassifitseerimised	-8 970 481	-8 970 481
<b>31.12.2012</b>		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2011</b>	16 720 922
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 929 078
<b>31.12.2012</b>	19 650 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 802 499	1 766 248
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-241 622	-218 630

Kooliarendus OÜ kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud 4 Tallinnas asuvat kooli:

Järveotsa Gümnaasium, Tallinna Humanitaargümnaasium, Liivalaia Gümnaasium ja Tallinna Õismäe Gümnaasium.

Alates 01.01.2012 muudeti kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit seni kasutusel olnud soetusmaksumuse meetodi asemel võeti kasutusele õiglase väärtuse meetod.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud õiglase väärtuse seisuga 31.12.2012 sõltumatu eksperdi OÜ Catella Corporate Finance poolt koostatud hindamisakti alusel ja kinnitatud juhtkonna poolt.

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 802 499	1 766 248	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 838 153	1 802 499	
1-5 aasta jooksul	9 546 713	9 355 471	
Üle 5 aasta	8 311 320	7 903 727	

Välja renditud kinnisvarainvesteeringute kohta täiendav informatsioon toodud lisas 5.

Kasutusrenditulu 1-5 aasta jooksul kui ka üle 5 aasta baseerub juhtkonna prognoosil ja võib tulevikus oluliselt erineda sõltudes lepingus sätestatud püsivaist ja muutuvaist tingimustest ja teguritest.

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrendikulu	16 055	16 055	15
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	16 055	16 055	
1-5 aasta jooksul	80 275	80 276	
Üle 5 aasta	64 220	368 629	

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajaliste laenude tagasimaksud	379 576	379 576			2,11%	EUR	17.11.2016	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	379 576	379 576						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	14 373 773	0	14 373 773		2,11%	EUR	17.11.2016	
Laenud seotud osapooltelt	1 852 400	0	1 852 400		7%	EUR	31.12.2015	17
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	16 226 173	0	16 226 173					
<b>Laenukohustused kokku</b>	16 605 749	379 576	16 226 173					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajaliste laenude tagasimaksud	139 800	139 800			3,139%	EUR	17.11.2016	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	139 800	139 800						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	5 848 550	0	5 848 550		3,139%	EUR	17.11.2016	
Laenud seotud osapooltelt	2 620 378	0	2 620 378		7%	EUR	31.12.2015	17
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	8 468 928	0	8 468 928					
<b>Laenukohustused kokku</b>	8 608 728	139 800	8 468 928					

Investeeringislaenu tagatised on:

1. esimese järjekoha ühishüpoteek hüpoteegisummas 14 820 000 eurot Hoonestusõigusele;
2. pant Kooliarenduse OÜ osadele, mis moodustavad kokku 100 % Kooliarenduse OÜ osakapitalist;
3. nõudeõiguse pant Üürilepingutest tulenevate Laenusaja nõudeõiguste (rahaliste nõuete) pantimiseks;
4. nõudeõiguse pant Hoonestusõiguste lepingu punktist 9.3 ja 11.3 tulenevad Kooliarenduse nõuded Tallinna linna vastu;
5. nõudeõiguse (rahalise nõuded) pandid Tagatiskontole;
6. nõudeõiguse (rahalised nõuded) pandid Reservkontole.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 692	20 692	0	0	9
Maksuvõlad	25 400	25 400	0	0	4
Muud võlad	6 788	6 788	0	0	
Intressivõlad	6 788	6 788	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>52 880</b>	<b>52 880</b>			

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 440	39 440	0	0	9
Maksuvõlad	22 129	22 129	0	0	4
Muud võlad	12 971	12 971	0	0	
Intressivõlad	12 971	12 971	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>74 540</b>	<b>74 540</b>			

## Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 967	20 692	8
Võlad seotud osapooltele	17 473	0	17
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>39 440</b>	<b>20 692</b>	

## Lisa 10 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Swap lepingud	772 005	120 543
<b>Tuletisinstrumendid kokku</b>	<b>772 005</b>	<b>120 543</b>

Kooliarendus OÜ on sõlminud Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga intressiswapi tehingu mille jääk seisuga 31.12.2012 on 14 753 349 eurot, negatiivse turuväärtusega summas 772 005 eurot, mis on kajastatud seisuga 31.12.2012 lühiajaliste ja pikaajaliste eraldiste kirjetel (vastavalt 252 989 ja 519 016 eurot).

Sõlmitud on kaks swapi lepingut:

- 16.11.2011 tähtajaga 20.12.2016 (lepingu nominaalsumma 9 000 000 eurot)

- 16.11.2011 tähtajaga 17.12.2016 (lepingu nominaalsumma 5 988 350 eurot)

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 555	2 556
Osade arv (tk)	4	1
Kooliarendus OÜ osade nimiväärtused seisuga 31.12.2012 on: - 1 osa nimiväärtusega 1022 eurot - 3 osa nimiväärtusega 511 eurot		

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 802 499	1 766 248
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 802 499</b>	<b>1 766 248</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 802 499</b>	<b>1 766 248</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 802 499	1 766 248
Muud teenused	0	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 802 499</b>	<b>1 766 248</b>

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Alltöövõtutööd	226 145	207 195
Muud	15 477	11 435
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>241 622</b>	<b>218 630</b>

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 929 078	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	506	1 342	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>2 929 584</b>	<b>1 342</b>	

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-35 569	-57 815	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-19 744	-11 846	
Notaritasud, riigilõivud	-929	-11 007	
Kasutusrendi kulud	-16 055	-16 055	6
Muud	-1 588	-28 259	
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-73 885</b>	<b>-124 982</b>	

## Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	607	20 281	
Intressitulu hoiustelt	0	514	
Muud intressitulud	607	19 767	
Intressikulud	-563 962	-449 722	
Intressikulu laenudelt	-563 962	-449 722	
Swapi õiglase väärtuse muutus	-281 431	-120 543	10
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-844 786</b>	<b>-549 984</b>	

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 869 873	0	2 620 378

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 557	0	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	187 886	0	0	0	27 600	1 000 378



2011	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 697	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	183 426	0

Seotud osapooltelt saadud laenude lisainformatsioon on lisas 7.

## Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	1 925 856	548 112
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	511 937	145 701
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>2 437 793</b>	<b>693 813</b>

## Lisa 19 Kooliarendus OÜ ja SPV Invest OÜ ühinemine

07.06.2012 sõlmisid tütarettevõtte Kooliarendus OÜ ja emaettevõtte SPV Invest OÜ (100% osalusega tütarettevõttes) ühinemislepingu, ühendavaks ettevõtteks oli tütarettevõtte ja ühendatav oli emaettevõtte.

Ühinemise bilansipäevaks oli 30.06.2012 ning alates nimetatud kuupäevast loetakse ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendatava ühingu arvel.

Seoses äriühendusega on rahavoogudes tehtud järgmised mitterahalised korrigeerimised:

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	+2
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-10 797
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-10 795</b>
Tuletisinstrumendid	-370 031
Saadud laenud	-9 204 800
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-9 574 831</b>
<b>Kokku rahavoogude mitterahalised korrigeerimised</b>	<b>-9 585 626</b>

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ Kooliareendus (registrikood: 11587675) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	19.02.2013
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	19.02.2013
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	20.02.2013

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kooliarendus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kooliarendus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 4 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.

## Vandeauditori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks 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 auditarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kooliarendus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Karin Teder

Vandeauditori number 90

KMRA Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A.H.Tammsaare tee 47

11316 Tallinn

20.02.2013

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kooliareendus (registrikood: 11587675) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN TEDER	Vandeaudiitor	20.02.2013

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2012</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 132 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 570 729
<b>Kokku</b>	<b>2 437 793</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	1802499	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030700
Faks	+372 6030702
E-posti aadress	ester@ulemistearimaja.ee