

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 21.02.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kristiine Keskus OÜ

registrikood: 12063655

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13522

telefon: +372 6659100

e-posti aadress: info@kristiine.com

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 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Üldhalduskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Kristiine Keskus OÜ on 2011. aastal asutatud Eesti ettevõte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine.

Alates 2011 aasta maist on Kristiine Keskus OÜ omanik Hollandi firma Citycon Estonian Investments B.V, kelle 100%-line omanik on Hollandi firma Montalbas B.V. ning kes omakorda kuulub 100% Soome börsiettevõttele Citycon OYJ.

CITYCON

Citycon OYJ on Helsinki börsil noteeritud kinnisvarainvesteeringufirma, kes on spetsialiseerunud jaepindade, eelkõige kaubanduskeskuste arendamisele ja haldamisele.

Investeeringu kõrval on Citycon'i tegevuse oluliseks fookuseks kinnisvaraobjektide aktiivne juhtimine ja arendamine ning rentnike äritegevuse toetamine.

Citycon on kaubanduskeskuste valdkonnas turuliider Soomes, omab tugevat positsiooni Rootsis ja on aktiivset tegevust alustanud Eestis ja Leedus.

2011.a. lõpu seisuga kuulus Cityconile kokku 36 kaubanduskeskust: 23 Soomes, 9 Rootsis, 3 Eestis ja 1 Leedus. Lisaks kuuluvad Cityconile veel 45 muud jaekaubanduspinda Soomes ja Rootsis.

KRISTIINE KESKUS OÜ

2011 aastal oli kaubanduskeskuse kaupluste pindala ca´ 42 658 ruutmeetrit.

Eesmärgiks on olla parim ja suurima valikuga ostukeskus. Keskus on üks tuntumaid ja enimkülastatavamaid Tallinnas.

Kristiine Keskus OÜ juhatuse liige on Mati Pops. Nõukogusse kuulub kolm liiget – Anu Kristiina Tuomala, Harri Lasse Antero Holmström, Pekka Juhani Huttunen.

Kristiine Keskus OÜ töötajate keskmine arv oli aruandeaastal 2. Töötajate palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 58,2 tuhat eurot.

Juhtkonnale tasusid ei makstud.

Alljärgnevas on toodud aruandeaasta peamised finantssuhtarvud.

	2011
Brutokasumi määr %	75,9 %
Puhasrentaablus	50,2 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,42 korda
ROA (Koguvara rentaablus)	3,7 %
ROE (Omakapitali rentaablus)	99,9 %

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud alljärgnevaid valemeid:

- * Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- * Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	21.02.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 235 878	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	344 438	0	3
Kokku käibevara	1 580 316	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	105 900 000	0	5
Materiaalne põhivara	29 453	0	6
Immateriaalne põhivara	9 147	0	7
Kokku põhivara	105 938 600	0	
Kokku varad	107 518 916	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 000 000	0	10
Võlad ja ettemaksed	787 412	0	9
Kokku lühiajalised kohustused	3 787 412	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	99 746 350	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	99 746 350	0	
Kokku kohustused	103 533 762	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 982 654	0	
Kokku omakapital	3 985 154	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	107 518 916	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	7 932 673	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 912 745	14
Brutokasum (-kahjum)	6 019 928	
Turustuskulud	-37 680	
Üldhalduskulud	-197 751	15
Muud äritulud	359 485	13
Muud ärikulud	-18 686	17
Ärikasum (kahjum)	6 125 296	
Finantstulud ja -kulud	-2 142 642	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 982 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 982 654	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 125 296	
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 704	6,7
Muud korrigeerimised	-341 282	5
Kokku korrigeerimised	-335 578	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-344 438	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	804 865	9
Kokku rahavood äritegevusest	6 250 145	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-44 304	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-105 558 718	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-105 603 022	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	105 746 350	10
Saadud laenude tagasimaksed	-3 000 000	
Makstud intressid	-2 165 402	18
Muud laekumised finantseerimistegevusest	5 307	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	100 586 255	
Kokku rahavood	1 233 378	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 233 378	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 235 878	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
21.02.2011	2 500		2 500
21.02.2011	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 982 654	3 982 654
31.12.2011	2 500	3 982 654	3 985 154

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuse kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kristiine Keskus OÜ 2011. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Raha

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. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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.

Erinevate valuutakursside kasutamisest tekkivat ümberhindluse vahet kajastatakse omakapitali kirjel "realiseerimata kursivahed".

Finantsinvesteeringud

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 õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern 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.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ning muudest mittetagastatavatest maksudest) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatult.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügiikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioonigi kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud

kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Imateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooni-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	5
Muu inventar	3
Immateriaalne põhivara	5

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, kinnisvarainvesteeringuna õiglasel väärtuses. Renditava varaga seonduvad riskid kannab rendileandja.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte 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.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31. detsembrini 2011. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79.

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 kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Kristiine Keskuse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning aktsionär)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh. omanike teised tüarettevõtted)
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tuluna kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, teenus on osutatud, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kommunaalteenuste osutamisest, kui ettevõtte põhitegevuse osast, tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Kommunaalteenuste tulu koosneb põhiliselt soojus- ja elektrienergia, turvateenuste ning koristusteenuste müügist. Koristus- ja hooldusteenust pakutakse professionaalse koristusfirma poolt. Elektrienergia edastamine on vahendustegevus seni, kui maja on 100%-liselt välja renditud. Kui osa rendipindadest jäävad tühjaks, siis tuleb nendele kuuluv energiakulu (ja ka teised kommunaalkulud) katta Kristiine Keskuse OÜ enda poolt. Reklaamikampaaniate eest esitatud arved kajastatakse esialgselt bilansis real "Ostjate ettemaksud" ning kantakse tuludesse reklaamiteenuse osutaja poolt kuluarve saabudes.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapitali ei moodustata.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	21.02.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	343 735	0	3
Kokku nõuded ostjate vastu	343 735	0	

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	21.02.2011	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	343 735	0	2
Ostjatelt laekumata arved	343 735	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	561	0	4
Ettemaksed	142	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	344 438	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		21.02.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	158	0	0
Käibemaks	0	128 123	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	608	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 127	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	42	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	139	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	22	0	0
Ettemaksukonto jääk	561			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	561	130 219	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
21.02.2011	0
Ostud ja parendused	105 558 718
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	341 282
31.12.2011	105 900 000

	21.02.2011 - 31.12.2011	21.02.2011 - 21.02.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 932 673	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 148 176	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel võetakse aluseks tulevaste perioodide rahavood ning kinnisvaraväärtuse võimalik kasv. Kinnisvarainvesteeringuid laenu tagamiseks panditud ei ole.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
21.02.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	25 836	5 994	31 830
Amortisatsioonikulu	-870	-1 507	-2 377
31.12.2011			
Soetusmaksumus	25 836	5 994	31 830
Akumuleeritud kulum	-870	-1 507	-2 377
Jääkmaksumus	24 966	4 487	29 453

Aruandeaastal põhivara müüdnud ei ole.

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Muu immateriaalne põhivara		
21.02.2011			
Jääkmaksumus	0	0	
Ostud ja parendused	12 474	12 474	
Amortisatsioonikulu	-3 327	-3 327	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	12 474	12 474	
Akumuleeritud kulum	-3 327	-3 327	
Jääkmaksumus	9 147	9 147	

Immateriaalset põhivara müüdnud ei ole.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	21.02.2011 - 31.12.2011	21.02.2011 - 21.02.2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	5 771 923	0	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	21.02.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	9 175 704	0	
1-5 aasta jooksul	24 437 729	0	
Üle 5 aasta	7 575 754	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	105 900 000	0	
Kokku	105 900 000	0	

Toodud andmed sisaldavad ainult kinnisvarainvesteeringute üüritulust ning nende aluseks on võetud ainult sellised üürilepingud, mille tähtaeg on viis (5) aastat või rohkem ning ennetähtaegne lõpetamine saab toimuda vaid poolte kokkuleppel.

Kasutusrendi tingimustel on sõlmitud hetkel 182 rendilepingut.

Toodud üüritulust sisaldavad seisuga 31.12.2011 sõlmitud üürilepingute põhjal arvestatud tulustid

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	21.02.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	304 841	0	
Võlad töövõtjatele	9 688	0	
Maksuvõlad	130 219	0	4
Muud võlad	50 874	0	
Saadud ettemaksed	291 790	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	787 412	0	

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Citycon Treasury B.V.	102 746 350	3 000 000	99 746 350	0	3,05%	EUR	29.04.2016
Pikaajalised laenud kokku	102 746 350	3 000 000	99 746 350	0			
Laenukohustused kokku	102 746 350	3 000 000	99 746 350	0			
	21.02.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenukohustused kokku	0	0	0	0			

Kristiine Keskus OÜ-le on broneeritud kontsernikontolt SEB pangas 1 milj. eurot, mida 2011. aastal ei kasutatud.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	21.02.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 moodustas 3 982 654 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 836 357 eurot. Seega on jaotamata kasumist omanikule võimalik dividendidena välja maksta 3 146 297 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nendega maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2011.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 932 673	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 932 673	
Kokku müügitulu	7 932 673	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kasutusrent	5 771 923	8
Kommunaalteenuste edasimüük	1 692 098	
Reklaamikampaaniate edasimüük	462 992	
Muud osutatud teenused	5 660	
Kokku müügitulu	7 932 673	

Real "Reklaamikampaaniate edasimüük" on toodud üürnikele esitatud arved reklaamiteenuste eest.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	341 282
Trahvid, viivised ja hüvitised	18 203
Kokku muud äritulud	359 485

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011
Kommunaalkulud	-1 183 041
Reklaamikampaaniad	-462 992
Muud teenused	-266 712
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 912 745

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Tööjõukulud	-58 287	16
Amortisatsioonikulu	-5 704	
Muud	-53 760	
Juhtimistasu	-80 000	
Kokku üldhalduskulud	-197 751	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Palgakulu	-44 931	
Sotsiaalmaksud	-13 356	
Kokku tööjõukulud	-58 287	15
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011
Kontsernikulud	-17 332
Muud	-1 354
Kokku muud ärikulud	-18 686

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	21.02.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	3 845
Muud intressitulud	3 845
Intressikulu kontsernisestelt laenudelt	-2 147 949
Intressitulu kontsernikontolt	1 462
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 142 642

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Citycon Estonian Investments B.V.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Citycon OYj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	96 000

	21.02.2011 - 31.12.2011	
	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	586 890	0

Ettevõtte juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei makstud.

Aprillis 2011 sai Kristiine Keskus OÜ laenu Citycon OYj-lt summas 105 746 350 eurot, millest maksis tagasi 750 000 eurot. Laenu jääk summas 104 996 350 anti Citycon OYj-lt üle Citycon Treasury B.V.-le 01.septembril 2011.a. Citycon Treasury B.V.-le on laenu tagastatud 2 250 000 eurot.

Citycon OYj-le on makstud laenuintresse 1 081 319 eurot ning Citycon Treasury B.V.-le 800 639 eurot.

Informatsioon laenude kohta on toodud lisa 10.

Aruande digitaalallkirjad

Kristiine Keskus OÜ (registrikood: 12063655) 21.02.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI POPS	Juhatuse liige	21.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kristiine Keskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Kristiine Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 arvnaõtjate 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 Kristiine Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Artur Suits
Vandeaudiitor nr 478
Grant Thornton Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6a, Tallinn
25.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Kristiine Keskus OÜ (registrikood: 12063655) 21.02.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTUR SUITS	Vandeaudiitor	25.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 982 654
Kokku	3 982 654

Kasum kantakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5771923	72.76%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	1692098	21.33%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	468652	5.91%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Citycon Estonian Investments B.V.		Strawinskylaan 3105 Atrium, 1077ZX, Amsterdam, Holland	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659100
E-posti aadress	info@kristiine.com