

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2015

aruandeaasta lõpp: 30.06.2016

ärinimi: Kerese Keskus OÜ

registrikood: 11346090

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

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

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

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

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärselt renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja tootmis- kui kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Samas on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes paranemise märke ei ole näidanud. Eelnevast tingituna on ka kaubanduskeskuste täituvus ning üürimäärad olnud perioodil kõikumad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata.

2015/2016 hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 220 000 euro võrra (2014/2015: 1 120 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 4 510 000 eurot (30.06.15: 4 730 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2015/2016	2014/2015
Müügitulu (eurot)	421 624	519 100
Puhaskasum (kahjum) (eurot)	8 100	-819 775
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,2	0,9
Puhasrentaablus %	1,92	-157,9
ROA %	0,17	-16,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Finantsriskid:

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

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenu seisuga 30. juuni 2016 ja 30. juuni 2015 kandsid 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustuste tagamine:

Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt.

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

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	235 773	256 356	
Nõuded ja ettemaksed	13 966	11 858	2
Kokku käibevara	249 739	268 214	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 510 000	4 730 000	4
Kokku põhivara	4 510 000	4 730 000	
Kokku varad	4 759 739	4 998 214	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 076 238	271 574	6
Võlad ja ettemaksed	57 352	34 822	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 133 590	306 396	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 361 623	4 436 233	6
Võlad ja ettemaksed	16 787	15 946	7
Kokku pikaajalised kohustused	3 378 410	4 452 179	
Kokku kohustused	4 512 000	4 758 575	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	9
Ülekurss	620 994	620 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-384 173	435 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 100	-819 775	
Kokku omakapital	247 739	239 639	
Kokku kohustused ja omakapital	4 759 739	4 998 214	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Müügitulu	421 624	519 100	10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 501	-44 515	11
Brutokasum (-kahjum)	370 123	474 585	
Turustuskulud	-316	-1 053	
Üldhalduskulud	-45 799	-48 088	12
Muud äritulud	651	0	
Muud ärikulud	-220 000	-1 125 989	13
Äriksaum (kahjum)	104 659	-700 545	
Intressikulud	-119 888	-136 348	14
Muud finantstulud ja -kulud	23 329	17 118	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 100	-819 775	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 100	-819 775	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	104 659	-700 545	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	220 000	1 120 000	4
Kokku korrigeerimised	220 000	1 120 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 108	7 407	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 654	19 350	
Kokku rahavood äritegevusest	320 897	446 212	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	95	251	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	95	251	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-248 340	-236 256	
Makstud intressid	-93 235	-134 974	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-341 575	-371 230	
Kokku rahavood	-20 583	75 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	256 356	181 123	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 583	75 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	235 773	256 356	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2014	2 562	620 994	256	435 602	1 059 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-819 775	-819 775
30.06.2015	2 562	620 994	256	-384 173	239 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 100	8 100
30.06.2016	2 562	620 994	256	-376 073	247 739

Täiendava info osakapitali kohta toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2015-30.06.2016.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Rahavoogude aruanne

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustused

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

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

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

Seotud osapooled

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

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

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

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda

osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 768	13 768	0	0
Ostjatelt laekumata arved	17 526	17 526	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 758	-3 758	0	0
Ettemaksed	198	198	0	0
Tulevaste perioodide kulud	198	198	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 966	13 966	0	0

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 555	7 648
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 555	7 648

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2014	5 850 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 120 000
30.06.2015	4 730 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-220 000
30.06.2016	4 510 000

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	421 624	519 100
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-51 501	-44 515

Kerese Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Narvas aadressil Kerese 3/ Kosmonaudi 4.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9%, vakantsuse määr 10%-12%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta lisa 10 ning haldamiskulude kohta lisa 11. Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 13.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	421 624	519 100	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 510 000	4 730 000	4

Kokku	4 510 000	4 730 000	
--------------	------------------	------------------	--

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtte laen	815 190	815 190			3%	EUR	30.06.2017
Lühiajalised laenud kokku	815 190	815 190					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 622 671	261 048	3 361 623	0	1,8%+6-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 622 671	261 048	3 361 623	0			
Laenukohustused kokku	4 437 861	1 076 238	3 361 623	0			

	30.06.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Intressi SWAP-leping	23 234	23 234			0,89%	EUR	30.03.2016
Lühiajalised laenud kokku	23 234	23 234					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 869 383	248 340	3 621 043	0	1,8%+6-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2018
Emaettevõtte laen	815 190	0	815 190	0	3%	EUR	30.06.2017
Pikaajalised laenud kokku	4 684 573	248 340	4 436 233	0			
Laenukohustused kokku	4 707 807	271 574	4 436 233	0			

PANGALAEN

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

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2016 on 1 628 EUR (30.06.15: 2 906 EUR).

Kerese Keskus OÜ ja Jõhvi Tsentraal OÜ (seotud osapool) on andnud vastastikuse garantii Nordea pangalaenudele kohtustuste täitmiseks.

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 695	26 695	0	0	
Maksuvõlad	2 555	2 555	0	0	3
Muud võlad	44 889	28 102	16 787	0	
Intressivõlad	25 025	25 025	0	0	
Muud viitvõlad	19 864	3 077	16 787	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	74 139	57 352	16 787	0	

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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 27 331 EUR (30.06.15: 27 111 EUR) lisa 16.

Intressivõlad sisaldavad võlgnevust:

1. pangalaenu arvestuslik kulu 162 EUR (30.06.15: 0 EUR)
2. emattevõttele kohustus 24 863 EUR (30.06.15: 0 EUR) lisa 16

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2028 aasta. Seisuga 30.06.16 sisaldus muudes viitvõlgades tagatisrahasid 16 787 EUR (30.06.15: 15 946 EUR).

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	0	23 234
Tuletisinstrumendid kokku	0	23 234

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

Swapilepingute alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 30.06.2016 on 0 EUR (30.06.15: 3 892 467 EUR) ning negatiivne väärtus 0 EUR (30.06.15: 23 234 EUR).

Lisainformatsioon toodud lisa 6.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	421 624	519 100
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	421 624	519 100
Kokku müügitulu	421 624	519 100
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	421 624	519 100
Kokku müügitulu	421 624	519 100

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Hoonete remont ja haldus	-41 399	-33 550
Muud	-10 102	-10 965
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 501	-44 515

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 4.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Mitmesugused bürookulud	-7 100	-9 069
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-54
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-38 699	-38 965
Kokku üldhalduskulud	-45 799	-48 088

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-220 000	-1 120 000	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-50	
Muud ärikulud	0	-5 939	
Kokku muud ärikulud	-220 000	-1 125 989	

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa 5.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Intressikulu laenudelt	-119 888	-136 348
Kokku intressikulud	-119 888	-136 348

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2015/2015
Pangalaenu intress 95 025 (lisa 6)
Emaettevõtte laenu intress 24 863 (lisa 16)
Kokku: 119 888 EUR

Aruandeperiood 2014/2015
Pangalaenu intress 110 511 (lisa 6)
Emaettevõtte laenu intress 25 837 (lisa 16)
Kokku: 136 348 EUR

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	95	251	
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	23 234	16 867	8
Kokku muud finantstulud ja -kulud	23 329	17 118	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2016	30.06.2015
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	840 053	815 190
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 743	26 415
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	588	696

01.07.2015 - 30.06.2016	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 264
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 942
01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34 271
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 767

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

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- lühiajalisest laenukohustusest emaattevõttele summas 815 190 EUR (30.06.15: 815 190 EUR) lisa 6 ning intresside kohustusest summas 24 863 EUR (30.06.15: 0 EUR) lisa 7. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõttele tasumata arvestest summas 26 743 EUR (30.06.15: 26 415 EUR) lisa 7.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvestest summas 588 EUR (30.06.15: 696 EUR) lisa 7.

2015/2016 tehingute selgitused:

- emaaettevõttele arvestati intresse kokku 24 863 EUR (2014/2015: 25 837 EUR) lisa 14.
- emaaettevõttele tasuti intresse kokku 0 EUR (2014/2015: 25 837 EUR).

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

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30 juuni 2016 ületasid lühiajalised kohustused käibevara, lühiajaliste laenukohustuste hulgas on kajastatud ka laen emaettevõttelt.

Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt. Samuti on võimalus pikendada nii emaettevõttelt saadud laenu tasumistähtaega kui ka alustada läbirääkimisi pankadega refinantseerimise või laenutähtaja pikendamise osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	20.01.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kerese Keskus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2016, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kerese Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

25.01.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	25.01.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-384 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 100
Kokku	-376 073
Jaotamine	
Kokku	-376 073

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	421624	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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