

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2019 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



ÜLEMISTE

Sisukord

<i>Ettevõtte lühiseloostus ja kontaktandmed</i>	3
<i>Tegevusaruanne</i>	4
<i>Raamatupidamise aastaaruanne</i>	5
<i>Koondkasumiaruanne</i>	5
<i>Finantsseisundi aruanne</i>	6
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	7
<i>Rahavoogude aruanne</i>	8
Lisa 1. Üldine informatsioon	9
Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest.....	9
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine.....	16
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	18
Lisa 5. Finantsinstrumendid	19
Lisa 6. Renditulu	20
Lisa 7. Tööjõukulud.....	21
Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud.....	21
Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud	21
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	23
Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid	23
Lisa 13. Osakapital	24
Lisa 14. Laenukohustused	24
Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad.....	26
Lisa 16. Maksuvõlad	26
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	26
Lisa 18. Bilansipäeva järgsed sündmused	27
<i>Kasumi jaotamise otsus</i>	28
<i>Juhatuse Liikmete allkirjad 2019. a majandusaasta aastaaruandele</i>	29
<i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i>	30

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Ülemiste Center OÜ (edaspidi „ettevõte”) asutati 2002. aastal. Ettevõtte kontaktandmed on ära toodud alljärgnevalt:

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 603 49 16
Faks:	+372 603 49 13
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	Ernst& Young Baltic AS
Majandusaasta algus ja lõpp:	1. jaanuar 2019 – 31. detsember 2019

31. detsember 2019 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõte”), mis kuulub 100% Norras asuvale AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

TEGEVUSARUANNE

Põhitegevus ja areng

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõte) põhitegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarentimine ja nende haldamine.

Ülemiste keskus on kindlustanud end turuliidrina ja Tallinna ning Harjumaa elanike seas tuntuima kaubanduskeskuseks peale 28,500 m² juurdeehituse valmimist 2014. aasta oktoobris ning 2015 aastal kahe täiendavat korruse juurde ehitamist parkimismajale. 2019. aasta juunikuus valmis juurdeehitus, millega lisati 13,000 m² kaubandus- ja meelelahutuspinda.

Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 10,3% (31.12.2018: 0,4%) kogu pinnast. Tavapärasest kõrgem vakantsus on tingitud Reserved'i kaupluse laienemisest tulenevate ümberehitustöödega.

Ettevõtte puhaskasumiks 2019. aastal oli 20,9 miljonit eurot (2018. aastal 12,4 miljonit eurot).

Finantseerimine

23. juulil 2013.a. sõlmis ettevõtte laenulepingu SEB Pangaga (edaspidi: SEB) summas 84,5 miljonit eurot ning lepingut täiendati 11. augustil 2015.a. Laenu kasutati: a) refinantseerimaks HSH Nordbank AG-lt võetud laenu summas 57 miljonit eurot, b) 27 miljonit eurot kasutati keskuse laiendustöödeks ja c) 2,5 miljonit eurot kasutati lühiajaliseks käibekapitalilaenuks. Laenu tagatiseks on hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule, kommertsant ettevõtte vallasvarale ja ettevõtte osakutele seatud pant.

Ettevõtte sõlmis 15. veebruaril 2018 täiendava lepingu lisa SEB'ga, millega otsustati ühendada olemasoleva laenu A ja B osa uueks A osaks, mille põhiosa jäägiks sai 74,369 tuh EUR. Täiendavalt suurendati A osa laenu summat 8,131 tuh EUR võrra ning lepiti kokku, et Ülemiste Center laenab uue B osana kokku kuni 32,5 miljonit eurot juurdeehitusse investeerimiseks, millega lisatakse täiendavalt 13 000 m² pörandapinda.

Finantssuhtarvud

Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = 12,466 tuh EUR / 59,261 m² (kaalutud keskmine kaubanduspind aruandeperioodil) / 12 kuud = 17,5 EUR (2018. a 19,5 EUR).
Omakapital / võõrkapital = 160,679 tuh EUR / 112,873 tuh EUR = 142% (31.12.2018: 149%).

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2019. aasta lõpuks 9 töötajat (2018. aastal 9 töötajat). 2019. aasta palgakulu oli 649 tuhat eurot (2018: 578 tuh eurot), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Nõukogu ettevõttel ei ole. Juhatusel liikmetele maksti 2019.a. töötasusid summas 180 tuhat eurot (2018: 131 tuh eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Frode Gronvold

Juhatuses esimees

Guido Pärnits
Juhatuses liige



Tallinn, 27.03.2020.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2019	2018
Renditulu	Lisa 6	12,466	11,213
Muu müügitulu	Lisa 8	4,123	3,633
Puhaskasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	11,282	7,131
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-164	-3,721
Tööjõukulud	Lisa 7	-649	-578
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-5,093	-4,281
Põhivara kulum		-187	-157
Ärikasum		21,776	13,240
Finantstulu	Lisa 9	840	1,211
Finantskulu	Lisa 9	-1,707	-2,074
Finantstulud ja –kulud kokku		-866	-863
Aruandeaasta puhaskasum		20,910	12,376
Muu koondkasum		0	0
Aruandeaasta koondkasum		20,910	12,376

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	219,175	188,410
Põhivara		904	581
Pikaajalised nõuded	Lisa 11	47,638	39,920
Põhivara kokku		267,717	228,911
Käibevara			
Varud		3	4
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 11	1,552	1,065
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 12	4,280	3,564
Käibevara kokku		5,836	4,633
Varad kokku		273,552	233,544
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktsiakapital	Lisa 13	600	600
Kohustuslik reservkapital		64	64
Jaotamata kasum	Lisa 13	160,015	139,105
Omakapital kokku		160,679	139,769
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	105,427	86,287
Pikaajalised kohustused kokku		105,427	86,287
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 14	3,450	2,475
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 15	3,996	5,013
Lühiajalised kohustused kokku		7,446	7,488
Kohustused kokku		112,873	93,775
Omakapital ja kohustused kokku		273,552	233,544

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	600	64	126,728	127,392
<i>Aruandeaasta kasum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>12,376</i>	12,376
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	12,376	12,376
Saldo 31.12.2018	600	64	139,105	139,769
<i>Aruandeaasta kasum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>20,910</i>	20,910
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	20,910	20,910
Saldo 31.12.2019	600	64	160,015	160,679

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2019	2018
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		20,910	12,376
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	Lisa 10	-11,282	-7,131
Põhivara kulum		187	157
Finantstulud	Lisa 9	-840	-1,211
Finantskulud	Lisa 9	1,707	2,074
Varude muutus		1	-4
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		-1,487	954
Makstud intressid		-1,665	-2,000
Kokku rahavood äritegevusest		7,531	5,215
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus/parendus	Lisa 10	-19,994	-8,723
Materiaalse põhivara soetus		0	-4
Antud laenud	Lisa 11	-7,000	-14,000
Antud laenude tagasimaksed	Lisa 11	39	74
Saadud intressid		25	27
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-26,930	-22,626
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 14	22,590	16,456
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 14	-2,475	-2,473
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		20,115	13,983
Rahavood kokku		716	-3,429
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 12	3,564	6,993
Raha ja raha ekvivalentide muutus		716	-3,429
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 12	4,280	3,564

Informatsioon oluliste mitterahaliste tehingute kohta on toodud Lisas 14 ja Lisas 17.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõte) on Eestis registreeritud ettevõte (registrikood: 10872385; aadress: Suur-Sõjamäe 4, Tallinn), mis juhib ja haldab Ülemiste kaubanduskeskust Tallinnas, Eestis.

31. detsember 2019 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõte”), mis kuulub Norras asuvalle AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on kaudselt Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

Ettevõtte juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 27.03.2020. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud osanike üldkoosoleku poolt.

Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest

Peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on välja toodud alljärgnevalt. Neid arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõikidel aruandes esitatud arvestusperioodidel, väljaarvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Juhul kui aruandes kajastatud informatsiooni esitusviisi või klassifitseerimist on muudetud, on vastavalt muudetud ka võrdlusandmete esitusviisi, juhul kui vastavas arvestuspõhimõttes ei ole viidatud vastupidisele.

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nõuab teatud raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonnalt mitmete otsuste tegemist arvestus- ja aruandluspõhimõtete rakendamise osas. Need valdkonnad, mis eeldavad keerulisemaid hinnanguid ning kus raamatupidamishinnangutel ja arvestatud eeldustel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud eraldi lisa 4.

B Võrreldavus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtetest, meetodite muutuse sisu ja mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjete esitust või nende klassifitseerimise meetodit on muudetud, siis on korrigeeritud ka eelmise perioodi võrreldavaid näitajaid.

B.1 Uute ja/või muudetud IFRS standardite ja IFRIC tõlgenduste rakendamine

Alates 1. jaanuarist 2019 on ettevõtte rakendanud järgnevaid uusi ja/või muudetud IFRS standardeid:

IFRS 16 „Rendiarvestus“

Standardiga IFRS 16 kehtestatakse rentide kajastamise, mõõtmise, esitamise ja avalikustamise põhimõtted mõlemale lepingupoolele, st nii kliendile (rentnikule) kui ka teenuseosutajale (rendileandjale). Uue standardi kohaselt peavad kajastama rentnikud suurema osa rentidest oma finantsaruannetes. Kui mõned erandid välja arvata, kajastatakse kõiki rente ühtse mudeli alusel. Rendileandjate jaoks jääb rentide kajastamine suures osas muutumatuks. 31.12.2019 seisuga ettevõttel puuduvad olulises summas rendilepingud, mille kajastamine vastavalt muudetud IFRS 16'le omaks olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IFRS 9 muudatus: negatiivse hüvitisega ettemaksed

Muudatusega lubatakse kajastada finantsvara, mille lepingutingimused lubavad või nõuavad, et lepingupool maksaks või saaks lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral mõistlikus suuruses hüvitist (st vara omaniku seisukohalt vaadatuna tekiks nii 'negatiivne hüvitis'), korrigeeritud soetusmaksumuses

või õiglasel väärtusel muu koondkasumi kaudu. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IFRIC-i tõlgendus 23: ebakindlus tulumaksu kajastamisel

Tõlgenduses käsitletakse tulumaksu kajastamist juhtudel, kus maksustamisviisile omane määramatus mõjutab standardi IAS 12 rakendamist. Tõlgenduses antakse suuniseid ebamääraste maksustamisviiside eraldi ja koos kajastamise, maksuhalduri kontrolli, ebakindluse kajastamiseks sobiva meetodi valimise ning asjaolude muutumise kajastamise kohta. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IASB on välja andnud muudatuste kogumiku „Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2015–2017“.

- **IFRS 3 „Äriühendused“ ja IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“.** Standardi IFRS 3 muudatustega täpsustatakse, et kui ettevõtte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse üle kontrolli, tuleb tema varasem osalus kõnealuses äritegevuses ümberhinnata. Standardi IFRS 11 muudatustega täpsustatakse, et kui ettevõtte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse läbi ühise kontrolli, tema varasemat osalust kõnealuses äritegevuses ümber ei hinnata. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- **IAS 12 „Tulumaks“.** Muudatustega täpsustatakse, et omakapitali alla liigitatud finantsinstrumentide maksetega seotud tulumaksukohustist tuleb kajastada vastavalt sellele, kus kajastati möödunud perioodidel jaotamisele kuuluva kasumi tekitanud tehinguid või sündmusi. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- **IAS 23 „Laenukasutuse kulutused“.** Muudatused puudutavad standardi paragrahvi 14 ning nendega täpsustatakse, et kui tingimustele vastav varaobjekt on viidud otstarbekohasesse kasutus- või müügiivalmidusse, kuid sellega seotud laen ei ole täies ulatuses tagasi makstud, tuleb kanda kõnealune laenusumma ettevõtte üldiste laenukohustuste koosseisu. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

Ettevõtte ei ole rakendanud järgnevaid IFRS-i ja IFRIC-i tõlgendusi, mis on käesoleva raamatupidamisaruande avaldamise kuupäevaks vastu võetud, kuid ei ole veel jõustunud:

IFRS-ide kontseptuaalne raamistik

2018. aasta 29. märtsil andis IASB välja finantsaruandluse muudetud kontseptuaalse raamistiku, millega pannakse paika finantsaruandluse ja standardite kehtestamise üldised põhimõtted ning antakse juhiseid aruannete koostajatele ühetaoliste arvestusmeetodite väljatöötamiseks ning nõuandeid ka teistele standardite mõistmiseks ja tõlgendamiseks. Kontseptuaalse raamistikuga koos andis IASB välja ka eraldi lisadokumendi „IFRS-ides esinevate kontseptuaalse raamistiku viidete parandused“, milles on toodud ära muudatused asjakohastes standardites, et uuendada neis esinevaid viiteid finantsaruandluse muudetud kontseptuaalsele raamistikule. Selle eesmärk on olla muudetud kontseptuaalsele raamistikule üleminekul abiks ettevõtetele, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks olukordades, kus ükski IFRS konkreetse tehingu kajastamist ei reguleeri. Aruannete koostajate puhul, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks, kohaldatakse uut raamistikku 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele.

IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

IASB andis välja IFRS 3 muudatused, millega täpsustatakse 'äritegevuse' definitsiooni, et lahendada probleeme, mis on tekkinud ettevõtete olukordades, kus neil on vaja teha kindlaks, kas omandatud on äritegevus või vararühm. Muudatusi kohaldatakse äriühendustele ja varadele, mille omandamise kuupäev on 1. jaanuaril 2020 või hiljem algaval aruandlusperioodil, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste 'oluline' definitsioon

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse mõiste 'oluline' definitsiooni ning selle kasutamist. Uue definitsiooni kohaselt loetakse informatsioon oluliseks, kui võib põhjendatult eeldada, et selle väljajätmine, väärkajastamine või varjamine võiks mõjutada otsuseid, mida üldotstarbeliste finantsaruannete esmased kasutajad konkreetse aruandva majandusüksuse

finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRS-ides samas tähenduses. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Viitintressimäärade (IBOR) reform - IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7 (muudatused)

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele tagasiulatuvalt, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. 2019. aasta septembris võttis IASB vastu muudatused standardites IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7, millega lõpetas esimese etapi oma tööst, et tegeleda IBOR reformi mõjudega finantsaruandlusele. Teises etapis tegeletakse küsimustega, mis võivad mõjutada finantsaruandlust, kui tänane viitintressimäär asendatakse riskivaba intressimääraga (RFR). Avaldatud muudatused adresseerivad teemasid, mis mõjutavad finantsaruandlust intressimäära asendamisele eelneval perioodil, ja käsitlevad reformi mõju teatud IFRS 9 ja IAS 39 riskimaandamisarvestuse nõuetele, mis eeldavad tulevikku suunatud analüüsi. Muudetud on ka IFRS 7, kuhu lisandus täiendavaid nõudeid intressimäärade reformist tuleneva ebakindluse avalikustamise osas. Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustuste klassifitseerimine lühiajalisteks või pikaajalisteks

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste eesmärk on tagada finantsaruannete parem võrreldavus, aidates ettevõtetel määrata, kas võlad ja muud kohustused, mille maksetähtpäev ei ole kindel, tuleb finantsseisundi aruandes klassifitseerida lühi- või pikaajalisteks. Muudatused mõjutavad kohustuste esitusviisi finantsseisundi aruandes ega muuda eksisteerivaid nõudeid, mis puudutavad vara, kohustise, tulu või kulu mõõtmist, kajastamise aega või avalikustatavat infot. Muudatustega selgitatakse ka, kuidas klassifitseerida võlainstrumenti, mida ettevõtte võib arveldada emitentides omakapitaliinstrumente. EL ei ole neid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju ettevõtte finantsaruannetele.

C Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on kajastatud tema esmase majanduskeskkonna valuutas (arvestusvaluutas). Ettevõtte arvestusvaluutaks on alates 1. jaanuarist 2011 euro. Käesoleva aruande esitusvaluutaks on euro.

Aruanne on koostatud eurodes ümardatuna lähima tuhandeni, v.a. kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

D Tehingud ja saldod välisvaluutas

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded, kohustused ja saadud ning antud laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

E Tulude arvestus

Tulud sisaldavad kinnisvarainvesteeringutelt saadud rendituluseid, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tulusid. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse saadud või saadava tasu õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kui ettevõtte pakub oma klientidele rendistiimuleid, kajastatakse vastav kulu lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulude vähendusena.

Teenus- ja juhtimistasud kajastatakse aruandlusperioodil, mil teenus on osutatud. Kui ettevõtte tegutseb teenuse osutamisel kui agent, tuluna kajastatakse komisjonitasu, mitte brutotulu.

Intressitulu kajastatakse sisemise intressimäära meetodil.

F Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuteks on omatav maa ja ehitised. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ka kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks tulevikus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Peale esmast arvele võtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on hind, millega oleks võimalik kinnisvarainvesteeringut müüa teadlike ja huvitatud osapoolte vahel sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Huvitatud müüja ei ole sundmüügi olukorras müüja, kes müüks ükskõik kui madala hinnaga. Parim indikatsioon õiglasele väärtusele baseerub aktiivse kinnisvaraturu hindadel, mis on vajadusel korregeeritud erinevustega tulenevalt konkreetse vara olemusest, asukohast või seisukorrast. Juhul kui turuinformatsioon ei ole kättesaadav, kasutab ettevõtte alternatiivseid hindamismeetodeid, näiteks võrdlust sarnaste varade tehinguhindadega vähemaktiivsetel turgudel või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoo prognoosid põhinevad usaldusväärsetel eeldustel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad kehtivate rendi- ja muude lepingute tingimused ja (kus võimalik) väline referents nagu näiteks kehtivad rendihinnad sarnastele varadele sarnases asukohas ja seisukorras ning kasutades diskontomäärasid, mis peegeldavad hetke turu hinnangut rahavoogude ulatuses ja ajas peituva ebakindluse kohta.

Juhatuse hinnangute aluseks on sõltumatute hindajate hindamisaktid, mis koostatakse kord aastas kahe erineva välise hindaja poolt, kellel on tunnustatud ja piisav professionaalne kvalifikatsioon ja kes omavad ajakohast kogemust vastava piirkonna ja kategooria kinnisvarainvesteeringute hindamisel.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärsetelt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse kulude tekkimise hetkel kuludes.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse koondkasumiaruandes.

G Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus sisaldab kulutusi, mis on otseselt seotud nende objektide omandamisega.

Materiaalse põhivara soetusmaksumuses koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara bilansilisele maksumusele siis, kui on tõenäoline, et need kulutused osalevad tulevikus majandusliku kasu loomisel ning nende soetusmaksumust saab usaldusväärsetelt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende tekkimise hetkel aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit, mis peegeldab varaobjekti kasulikkust eluiga, vajadusel arvestades objekti oluliste komponentide eluigasid eraldi:

Masinad ja seadmed	3-7 aastat
--------------------	------------

Iga aruandlusperioodi lõpus hinnatakse varade lõppväärtuste ja kasulike eluigade põhjendatust. Materiaalse põhivara puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hindab juhtkond vara kaetavat väärtust, mis on kõrgem kahest, kas vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulutused, või selle kasutusväärtus. Bilansilist maksumust vähendatakse vara kaetava väärtuseni ja vara väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Varem alla hinnatud varade allahindlus tühistatakse, kui vara kasutusväärtuse määramise aluseks olnud eeldustes või õiglase väärtuse, millest on maha lahutatud müügiikulutused eeldustes on toimunud muutus.

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud tingimustele vastavate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, kapitaliseeritakse osana vara soetusmaksumusest (Lisa 14).

Võõrandamisel tekkivad kasumid ja kahjumid, mis tulenevad vahest saadud tasu ja vara bilansilise maksumuse vahel, kajastatakse koondkasumiaruandes tulu või kuluna.

H Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muid rendilepinguid, mille puhul rendileandjal säilib oluline osa vara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, kajastatakse kasutusrendina.

(1) Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel renditud varad kapitaliseeritakse renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks ja finantskuluks. Intressikulu jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Varasid, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, amortiseeritakse eeldatava kasuliku tööea või rendilepingu kehtivuse perioodi jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem (kui vara omandiõigus läheb üle rentnikule, siis vara kasuliku eluea jooksul).

(2) Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud maad ja ehitisi liigitatakse kinnisvarainvesteeringuteks, vt. arvestuspõhimõtte F. Kasutusrendimakseid kajastatakse koondkasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

I Finantsvarad

Ettevõttel on finantsvarasid ainult laenude ja nõuete kategoorias. Liigitus sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade liigituse esmasel arvele võtmisel.

Laenuid ja nõudes

Laenuid ja nõudes on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenusid ja nõudesid kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul, kui laenu või nõude tähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandlus kuupäeva. Sellisel juhul kajastatakse neid põhivaradena. Ettevõtte laenuid ja nõudesid on kajastatud finantsseisundi aruandes ridadel „nõudes ostjate vastu ja muud nõudes“, „raha ja raha ekvivalendid“ ja „pikaajalised nõudes“.

Tavapäraseid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse päeval, mil ettevõtte kohustub ostma või müüma nimetatud vara. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või on üle antud, ja ettevõtte on samuti üle kandnud olulise osa finantsvara omandiga seotud riskidest ja hüvedest. Laenusid ja nõudesid kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantsvara väärtuse langusest tulenev kahjum on tekkinud vaid juhul, kui on olemas objektiivsed tõendid väärtuse languse kohta ühe või mitme sündmuse tõttu pärast vara esmast arvelevõtmist („kahjujuhtum“) ja sellel kahjujuhtumil (või –juhtumitel) on mõju finantsvara või finantsvarade rühmast saadavatele tulevastele hinnanguliste rahavoogudele, mida on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui ettevõtte teeb kindlaks, et individuaalselt hinnatud, olulise või mitteolulise, finantsvara suhtes ei ole olemas objektiivseid tõendeid halvenemise kohta, kaasab ta vara sarnaste krediidiriski tunnustega finantsvarade rühma ja hindab nende allahindlust grupipõhiselt.

Esmased näitajad, mida ettevõtte kaalub hindamaks, kas finantsvara väärtus on langenud on maksetähtaja ületamine ja võimekus nõude tagatist realiseerida.

Kui järgnevatel perioodidel finantsvara väärtuse langusest tulenev kahjum väheneb ja vähenemist on võimalik usaldusväärselt siduda sündmusega mis on juhtunud pärast finantsvara väärtuse languse kajastamist (näiteks ostja maksevõime hinnangu paranemine), varasemalt kajastatud kahjum finantsvara väärtuse langusest tühistatakse läbi allahindluse konto korrigeerimise. Tühistamise väärtus kajastatakse kasumiaruandes.

Lootusetud nõudesid kantakse maha moodustatud allahindluse arvel. Hilisemad laekumised mahakantud nõuetest kajastatakse allahindluskulu vähendamisena kasumiaruandes.

J Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esmalt saadaoleva tasu õiglasest väärtusest ja edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse alla, kui eksisteerib objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingu tingimustele. Allahindluse summa on erinevus bilansilise maksumuse ja prognoositavate tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, mida on diskonteeritud sarnaste laenuvõtjate turuintressiga.

K Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning teisi lühiajalisi kõrge likviidsusega kuni 3-kuulise tähtajaga investeringuid ning arvelduskrediiti. Arvelduskrediiti kajastatakse finantsseisundi aruandes lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Raha ja raha ekvivalente kajastatakse finantsseisundi aruandes õiglasest väärtusest. Raha ja pangakontode saldod, mille kasutamise osas esineb piiranguid ei ole kajastatud raha ja raha ekvivalentidena rahavoogude aruandes. Saldod, millele seatud piirangud ei võimalda neid kasutada vähemalt 12 kuu jooksul kohustuste arveldamiseks kajastatakse pikaajaliste varade koosseisus.

L Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumite katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

M Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kuni 31.12.2018 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes 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. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 13.

N Võlad hankijatele

Võlad hankijatele on tavapärase äritegevuse käigus tekkinud kohustused tasuda hankijatele saadud teenuste eest. Võlad hankijatele võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest ning kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

O Võlakohustused

Võlakohustused võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud tehingukulud. Võlakohustusi kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses; soetusmaksumuse ja lunastusmaksumuse vahe kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna võlakohustuse kehtivuse perioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Võlakohustused 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.

P Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglasest väärtusest kuupäeval, mil tuletisinstrumenti leping sõlmitakse ning ka edaspidi kajastatakse tuletisinstrumente nende õiglasest väärtusest. Saadud kasumite ja kahjumite kajastamise meetod sõltub sellest, kas ettevõtte rakendab riskimaandamise arvestuse erireegleid ja kui siis, milliseid riske maandatakse. Ettevõtte on sõlminud intressimäära swapi lepingu, kuid seda ei arvestata lähtuvalt riskimaandamise erireeglitest, seega ei ole aruandes rakendatud spetsiifilisi riskimaandamisinstrumenti arvestuse eripõhimõtteid. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglasest väärtusest läbi koondkasumiaruande kajastatavate finantsvarade või -kohustustena. Derivatiivid klassifitseeritakse lühiajalise vara või kohustusena juhul kui selle eeldatav arveldamise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandluse kuupäevast; muul juhul klassifitseeritakse need pikaajalisena. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse koondkasumiaruandes perioodi finantstulu ning -kuluna.

Q Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse siis, kui ettevõtte on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine nõuab ressurssidest loobumist ja kohutuse suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldise ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

Eraldise kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust oodatavate maksete summa ning ajastuse kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa nüüdsväärtusest, kasutades diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja kohustusele iseloomulikke riske. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse intressikuluna.

Garantiid ja muud kohustused, mis võivad teatud tingimustel muutuda kohustuseks, kuid ei ole tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad või kohustuse suurust ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

R Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töötajate ees sisaldavad lepingulisi õigusi, mis tulenevad töölepingutest ja tulemuspalgast, mida arvestatakse vastavalt ettevõtte finantstulemusele ning töötajate poolt eesmärkide täitmisele. Tulemuspalk kajastatakse vastava aruandeperioodi kuluna ning kohustusena, juhul kui see makstakse välja järgneval finantsaastal.

Vastavalt töölepingutele ja seadusandlusele sisaldavad kohustused töövõtjate ees ka puhkusetasu viitvõlga koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga.

S Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ning äritegevusega seotud käibevarade ja lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

T Sündmused pärast aruandlusperioodi

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva 31.12.2019 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 27.03.2020 vahelisel ajaperioodil, ja mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid.

Bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest, ei ole arvesse võetud varade ja kohustuste hindamisel, kuid on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

Finantsriskide faktorid

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimiseerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid ettevõtte finantstegevusele.

Riskijuhtimist teostavad ettevõtte spetsialistid vastavalt juhtkonna ja Linstow Group-i poolt heaks kiidetud poliitikatele, mis kehtestavad üldise riskijuhtimise põhimõtted ning teatud kindlaid valdkondi puudutavad poliitikad.

a) Tururisk

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood finantsinstrumentidest kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Ettevõtte finantsvarad ja -kohustused on nomineeritud eurodes, mistõttu loetakse neid valuutariskist vabadeks finantsvaradeks ja -kohustusteks.

Rahavoogude intressimäära risk

Ettevõtte intressimäära risk tekib pikaajalistest võlakohustustest ja antud laenudest. Ettevõtte on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga võetud võlakohustustelt ja antud laenudelt. Intressikandvate varade ja kohustuste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud Lisa 14 ja Lisa 17.

Ettevõtte juhtis välistelt osapooltelt võetud võlakohustustest tulenevat intressimäära riski sõlmides tuletisinstrumendi swap lepingud, kogusummas 41 miljonit eurot, tähtajaga 12.10.2018.a.

Selle alusel maksis ettevõtte fikseeritud intressi 0.9-1.08% aastas lepingute summalt – kokku 41 miljonilt eurolt.

Ettevõtte laenukohustuste ja antud laenude jagunemine lähtuvalt avatusest intressimäärariskile on järgmine:

	31.12.2019	31.12.2018
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,7%+1-kuu Euriborist (Lisa 14)	108,795	88,653
Kokku saadud laenud	108,795	88,653
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1-kuu Euriborist (Lisa 11)	-47,107	-39,292
Fikseeritud intressimäär	-633	-672
Kokku antud laenud	-47,741	-39,964
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	61,054	48,689

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab ettevõtte ujuva intressimääraga finantsinstrumentidest tulenevat netomõju ettevõtte netokasumile, eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 10 baaspunkti (bp).

31.detsembri seisuga	Muutus intressimääras (baaspunktides)	2019	2018
Antud laenud	-10 bp	-48	-40
	10 bp	48	40
Laenukohustused	-10 bp	109	89
	10 bp	-109	-89
Kogumõju aruandeaasta puhaskasumile	-10 bp	61	49
	10 bp	-61	-49

b) Krediidirisk

Finantsvarad, mis on potentsiaalselt krediidiriski kontsentreerumise allikaks, koosnevad peamiselt sularahast, pangadeposiitidest, nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest ning antud laenudest. Nõuded klientide vastu kajastatakse nende kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, hindab ettevõtte jooksvalt klientide tegevuse tulemuslikkust. Alates keskuse avamisest on ettevõtte taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ning hindab jätkuvalt konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtte paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidiavalugu. Kuna antud laenud sisaldavad peamiselt laene seotud osapooltele, siis peab ettevõtte intressimäära riski ebaoluliseks (vt samuti Lisa 5).

c) Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud piisavate rahaliste vahendite olemasoluga võlakohustuste, dividendide ning investeringute maksmiseks ja käibekapitali nõuete täitmiseks. Ettevõtte rahavood planeeritakse konservatiivselt ning likviidsusrisk on viidud miinimumini.

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtte finantskohustused jaotatud rühmadesse lähtuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast. Tabelis esitatud saldod on lepingulised diskonteerimata rahavood. Intressid on arvatatud, kasutades hetkel kehtivat määra.

Bilansipäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused ettevõtte likviidsete varade väärtuse, mis on tingitud ettevõtte tegevuse iseloomust kinnisvara haldajana. Ettevõtte juhatuse on veendunud, et suudavad uuendada pangalaenu lepinguperioodi lõppedes sarnastel tingimustel olemasolevaga.

Likviidsusanalüüs

	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
31.12.2019				
Varad	5,832	47,555	0	53,387
Raha ja raha ekvivalendid	4,280	0	0	4,280
Nõuded ostjate vastu	1,367	0	0	1,367
Laenu nõuded	185	47,555	0	47,741
Kohustused	7,223	105,348	0	112,571
Laenukohustused pankadele	3,447	105,348	0	108,795
Saadud deposiidid	878	0	0	878
Võlad hankijatele ja muud võlad				
- Võlad hankijatele	441	0	0	441
- Muud finantskohustused	1,071	0	0	1,071
- Eraldised	1,386	0	0	1,386

31.12.2018				
Varad	4,629	39,812	0	44,440
Raha ja raha ekvivalendid	3,564	0	0	3,564
Nõuded ostjate vastu	912	0	0	912
Laenu nõuded	153	39,812	0	39,964
Kohustused	7,429	86,204	0	93,633
Laenukohustused pankadele	2,449	86,204	0	88,653
Liising kohustused	0	0	0	0
Saadud deposiidid	769	0	0	769
Võlad hankijatele ja muud võlad				
- Võlad hankijatele	2,150	0	0	2,015
- Muud finantskohustused	1,003	0	0	1,003
- Eraldised	1,057	0	0	1,057

d) Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtte eesmärk kapitali juhtimisel on kaitsta oma võimet jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõtte, et genereerida tulu oma aktsionäridele ja hüvesid teistele huvigruppidele ja säilitada optimaalne kapitalistruktuur vähendamaks kapitalikulu.

Kapitalistruktuuri säilitamiseks või kohandamiseks võib ettevõtte korrigeerida aktsionäridele makstavaid dividende, tagastada kapitali aktsionäridele, emiteerida uusi aktsiaid ja müüa varasid võlgnevuste vähendamiseks.

Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 14) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses.

Õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglasel väärtused seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 oluliselt ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtte laenukohustused ja antud laenu on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades ei erine juhtkonna hinnangul pikaajaliste võlakohustuste õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Nõuded ostjate vastu bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahindlused, ja muude võlgnevuste bilansiline maksumus on ligilähedane nende õiglase väärtusega.

Kõik varad ja kohustused, mis on hinnatud õiglasesse väärtusesse, või mille õiglasel väärtused on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud, on klassifitseeritud vastavalt õiglase väärtuse hierarhiale, mis on kirjeldatud allpool ning põhineb madalaima taseme sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisele tervikuna:

- Tase 1 – noteeritud (korrigeerimata) hinnad aktiivsel turul identsetele varadele ja kohustustele;
- Tase 2 – hindamismeetodid, mille puhul madalaima taseme olulised sisendid on otseselt või kaudselt jälgitavad;
- Tase 3 – hindamismeetodid, mille puhul madalaima taseme olulised sisendid ei ole otseselt või kaudselt jälgitavad.

Ettevõtte hindab iga aruandlusperioodi lõpul, kas varad ja kohustused, mis esinevad finantsaruannetes perioodide lõikes korduvalt, vajavad tasemete vahel ümberklassifitseerimist (baseerudes madalaimal sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse hindamisele tervikuna).

Õiglase väärtuse hindamise hierarhia seisuga 31.12.2019

- Õiglase väärtuse meetodil kajastatav põhivara – kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.) bilansilise väärtusega 219,175 tuhat eurot (31.12.2018: 188,410 tuhat eurot) (lisa 10) – tase 3.
- Varad, mille õiglasel väärtused on avalikustatud – antud laenu 47,741 tuhat eurot (31.12.2018: 39,964 tuhat eurot) (lisa 5) – tase 3.
- Kohustused, mille õiglasel väärtused on avalikustatud – saadud laenu ja liisingu 108,795 tuhat eurot (31.12.2018: 88,653 tuhat eurot) (lisa 14) – tase 3.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Juhtkond teostab hinnanguid ja eeldusi seoses tulevikusündmustega. Tegelikud tulemused võivad erineda esialgsetest raamatupidamislikest hinnangutest. Need hinnangud ja eeldused, millel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud järgnevalt.

Valdkonnaks, milles hinnangute tegemine on kõige keerulisem või kus tehtud hinnangud mõjutavad oluliselt ettevõtja finantsaruannet, on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine (vt tehtud eeldusi ja tundlikkusanalüüsi lisa 10).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse kahe eraldiseisva sõltumatu hindaja hinnanguid. Hindajad kasutavad hindamisel diskonteeritud rahavooge projektsioonil, võttes arvesse usaldusväärseid hinnanguid tulevaste rahavoogude osas, arvestades olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi, mis on (võimalusel) saadud välistest allikatest, nagu hetkel turul kehtivad sarnased kinnisvarade rendid (sarnases asukohas ja seisukorras) ning kasutades diskontomäära, mis peegeldab hetkel kehtivaid turuhinnanguid rahavoogude ajastuse ja summade ebakindluse osas.

Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglaste väärtuste vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 12)	4,280	3,564
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11)	1,552	1,065
Antud laenud (Lisa 17)	47,638	39,920
Finantsvarad kokku	53,470	44,549

Finantskohustused

	Õiglaste väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavad kohustused	Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud kohustused	Kokku
Seisuga 31.detsember 2019			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	3,887	3,887
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	108,903	108,903
Finantskohustused kokku	0	112,790	112,790

Seisuga 31.detsember 2018

Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 15)	0	4,918	4,918
Laenukohustused (Lisa 14) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 15)	0	88,747	88,747
Finantskohustused kokku	0	93,665	93,665

b) Finantsvarade krediitkvaliteet

Finantsvarade, mille maksetähtaega ei ole veel ületatud või mida ei ole alla hinnatud, krediitkvaliteeti saab hinnata krediitdireitingute või lepingupartnerite varasema krediitkäitumise põhjal. Ettevõtte maksimaalne krediidirisk on välja toodud järgnevas tabelis:

Sularaha pangakontodel ja deposiidid reitingu põhjal

Seisuga 31.detsember	2019	2018
Pangad, mille krediitdireiting Moody's-e järgi on Aa2	4,280	3,564
Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 12) ja pikaajalised reservdeposiidid	4,280	3,564

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	301	246
<i>Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)</i>	2	1
<i>Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega</i>	299	244
<i>Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega</i>	0	1
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud, k.a:	113	32
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	178	175
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	418	6
Nõuded ostjate vastu kokku	1010	460
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-361	-189
Kokku nõuded ostjate vastu	649	271

Muud nõuded

	31.12.2019	31.12.2018
Antud laenud	185	153
Muud nõuded	691	420
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	27	54
Maksude ettemaksed	0	167
Kokku muud nõuded	903	794

Pikaajalised nõuded

Antud laenud	448	520
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	47,107	39,292
Kokku pikaajalised nõuded	47,555	39,812

Ülaltoodud andmetest lähtuvalt on ettevõtte maksimaalne krediidirisk 31. detsember 2019 seisuga 49,108 tuhat eurot (31.12.2018: 44,440 tuhat eurot)

Lisa 6. Renditulu

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2019. aasta renditulu on 12,466 tuhat eurot (2018: 11,213 tuhat eurot). Sõlmitud rendilepingud on tähtaegadega 1 kuni 15 aastaks. Lühiajaliste ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub oluline lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteatamisperiood. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteatamisaeg kuni 18 kuud. Rendilepingute tagatiseks on ettevõtte nõudnud ja rentnikud andnud garantiid kuni 3 kuu rendimaksete ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või rentnike piisava krediidi ajalooga emaettevõtte.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu 2019. aastal oli 468 tuhat eurot (2018: 487 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	31.12.2019	31.12.2018
Kuni 1 aasta	11,781	12,331
1 kuni 5 aastat	37,203	35,307
Üle 5 aasta	12,046	24,259
Kokku	61,030	71,897

Lisa 7. Tööjõukulud

	2019	2018
Palgakulu	-490	-437
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-159	-141
Kokku	-649	-578

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2019 üheksa töötajat (2018: üheksa).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2019	2018
Tulu kommunaalteenustelt	3,200	2,765
Tulu turustusteenustelt	921	868
Kasum põhivara müügist	1	0
Muu müügitulu	4,123	3,633
Kommunaalkulud	-3,103	-2,622
Turustuskulud	-933	-827
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-4,036	-3,449
Grupiettevtetelt saadud administratiivteenused (Lisa 17)	-624	-494
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-21	-19
Üldine turundus ja PR	-52	-57
Transport	-37	-32
Õigusteenused	-13	-26
Muud administratiivkulud	-139	-146
Muud kulud	-172	-57
Muud tegevuskulud kokku	-5,093	-4,281

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2019	2018
Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 17)	815	868
Muu intressitulu	25	27
Intressi tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus (Lisa 14)	0	316
Finantstulud kokku	840	1,211

Finantskulud

	2019	2018
Intressikulu krediidasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 14)	-1,622	-1,852
Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 14)	-26	-86
Muud finantskulud	-58	-135
Finantskulud kokku	-1,707	-2,074

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2017	172,555
Lisandumised	12,253
Müügid ja mahakandmised	-3,530
Reklassifitseerimine	0
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	7,131
Seisuga 31. detsember 2018	188,410
Lisandumised	20,113
Müügid ja mahakandmised	-119
Reklassifitseerimine	-510
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	11,282
Seisuga 31. detsember 2019	219,175

Lisandumised sisaldavad teenuseid Linstow Center Management SIA-lt (projekti juhtimistasu) 2019. aastal 434 tuhat eurot (2018: 273 tuhat eurot) (Lisa 17).
2019. aastal reklassifitseeriti varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekte põhivarasse summas 510 tuhat eurot (2018: 0 eurot).

Võrdlustehingute puudumise tõttu jaekaubanduspindade turul on ettevõtte hinnanud, et tehingute võrdlusmeetod ei sobi hetke olukorras ja õiglast väärtust kõige paremini peegeldavaks on seetõttu peetud 10-aastase diskonteeritud rahavoo ja jääkväärtuse kombineeritud meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus nii 31. detsember 2019 seisuga kui ka 31. detsember 2018 seisuga on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel (Colliers International Advisors OÜ ja NewSec). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste perioodide rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 7,7%-7,95%, kapitalisatsioonimäär 6,5% ja kasvumäär 1–2% (2018: diskontomäär 7,8%-8,2%, kapitalisatsioonimäär 6,5-6,75% ja kasvumäär 2–2,8%). Hindajad kasutasid ka tegelikke rendituluseid ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 5-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 4,8% võrra (2018: 2,4%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuste vahemikku, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Lisandumised koosnevad investeeringutest kaubanduskeskuse juurdeehitusse (sh siseviimistlus) ning olemasoleva kaubanduskeskuse renoveerimisse.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 14.

Järgnevad summad on kajastatud koondkasumiaruandes:

	2019	2018
Renditulu (Lisa 6)	12,466	11,213
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-164	-3,721

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 85 (2018: 71) tuhat eurot, kindlustusest summas 66 (2018: 68) tuhat eurot, maamaksust summas 44 (2018: 44) tuhat eurot, muudest remondi ja hoolduskuludest summas -149 tuhat eurot (2018: 9), kinnisvarainvesteeringu ning muude põhivarade maha kandmistest 119 tuhat eurot (2018: 3,530). Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringuga seotud muu müügitulu ja tegevuskulude kohta on toodud lisas 8.

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	1,010	460
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-361	-189
Kokku nõuded ostjate vastu	649	271
Muud nõuded		
Antud laenud	185	153
Muud nõuded	440	420
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	27	54
Muud ettemaksed	251	167
Kokku muud nõuded	903	794
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 5)	1,552	1,065

Pikaajalised nõuded

Antud laenud	448	520
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 17)	47,107	39,292
Kokku pikaajalised nõuded	47,555	39,812

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	301	251
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud, k.a:	113	27
1-30 päeva	48	13
31-60 päeva	23	6
61-120 päeva s	31	5
Üle 120 päeva	11	4
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	178	175
Tähtaeg ei ole saabunud	6	0
1-30 päeva	0	0
31-60 päeva	0	0
61-120 päeva	3	3
Üle 120 päeva	172	172
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	418	6
Tähtaeg ei ole saabunud	195	0
1-30 päeva	49	0
31-60 päeva	41	0
61-120 päeva	62	0
Üle 120 päeva	72	6
Nõuded ostjate vastu kokku	1,010	460

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruande kuupäeval.

Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel	4,280	3,564
Kokku raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	4,280	3,564

Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiused ning tähtajalised hoiused on eurodes.

Lisa 13. Osakapital

Osakapital seisuga 31. detsember 2019 (nagu ka 31.12.2018) väärtuses 600 tuhat eurot koosneb ühest osast nominaalväärtusega 600 tuhat eurot. Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 2,400 tuhat eurot. Ettevõtte on kohustuslik reservkapitali summas 64 tuhat eurot – seadusest tulenevalt on minimaalne reservkapitali suurus 10% osakapitalist, seega on ettevõtte nimetatud nõue rahuldatud.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, lähemalt vaata lisast 14.

Tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 oli 160,015 (2018: 139,105 tuhat eurot, seega oleks seisuga 31. detsember 2019 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 128,012 tuhat eurot (31. detsember 2018: 111,284) tuhat eurot, millega kaasneks tulumaksukulu summas 32,003 (31. detsember 2018: 27,821) tuhat eurot.

Lisa 14. Laenukohustused

	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	105,348	86,204
Pikaajalised laenukohustused kokku	105,348	86,204
Lühiajalised laenukohustused		
Krediitiasutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	3,447	2,449
Lühiajalised laenukohustused kokku	3,447	2,449
Laenukohustused kokku	108,795	88,653

Laen krediitiasutustelt.

23. juulil 2013.a. sõlmis ettevõtte laenulepingu SEB-ga summas 84,5 miljonit eurot, mida täiendati 11. augustil 2015. Selle laenu kasutus jaguneb järgnevalt:

- A osa: 57 miljonit eurot kasutati varem HSH Nordbank AG-lt võetud kahe laenu refinantseerimiseks laenulepingud:
 - laenuleping summas 32 miljonit eurot, sõlmitud 24. aprillil 2006.a. ja muudetud 2. juulil 2007.a. ja
 - laenuleping summas 40 miljonit eurot, sõlmitud 2. juulil 2007.a.
- B osa: 27 miljonit eurot investeeritakse Ülemiste kaubanduskeskuse laiendusse, sh parkimismaja ehitusse.
- 2,5 miljonit eurot kasutatakse ehitusperioodil lühiajaliseks finantseerimiseks, ehitusarvete käibemaksu tasumiseks.

Ettevõtte sõlmis 15. veebruaril 2018 täiendava lepingu lisa SEB'ga, millega otsustati ühendada olemasoleva laenu A ja B osa uueks A osaks, mille põhiosa jäägiks sai 74,369 tuh EUR. Täiendavalt suurendati A osa laenu summat 8,131 tuh EUR võrra ning lepidi kokku, et Ülemiste Center laenab uue B osana kokku kuni 32,5 miljonit eurot juurdeehitusse investeerimiseks, millega lisatakse täiendavalt 13 000 m2 põrandapinda.

Laenu kestvus on viis aastat tagasimakse tähtajaga 14. veebruar 2023.a. Laenu lühiajalise komponendi 2,5 miljonit eurot tagastustähtaeg oli 90 päeva alates selle väljastamisest ning see on täielikult tagasi makstud.

Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 1 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse iga kuu 10. kuupäeval, pluss marginaal 1,7% (kuni 15. veebruar 2018: 1,95% aastas).

Tulenevalt laenulepingu nõudest oli intressiriski maandamiseks sõlmitud swap lepingud kogusummas 41 miljonit eurot, tähtajaga 12.10.2018.a. Selle alusel maksis ettevõtte fikseeritud intressi 0.9-1.08% aastas lepingute summalt – kokku 41 miljonilt eurolt. Laenulepingu uuendamisel eemaldati lepingust hedge'imise kohustus.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2019	31.12.2018
1 aasta jooksul	3,447	2,449
1-5 aasta jooksul	105,348	86,204
Hiljem kui 5 aastat	0	0
	108,795	88,653

Seisuga 31 detsember 2019 oli pangalaenu jääk 108,877 tuhat eurot (2018: 88,762 tuhat eurot). Erinevus pangalaenu jäägi ja bilansis kajastatud laenukohustuse 108,795 tuhat eurot (31.12.2018 seisuga 88,653 tuhat eurot) vahel summas 82 tuhat eurot (31.12.2018 seisuga 109 tuhat eurot) on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenulepingute järgi ei tohi laenu jääk mitte ühelgi ajahetkel olla suurem kui 65% laenu tagatiseks seatud hüpoteegi väärtusest (*loan to value ratio*- laenu bilansiline väärtus (v.a. amortiseerimata tehingukulud) jagatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega (v.a. arendatav kinnisvarainvesteering) (kuni 15. veebruar 2018: 70%). Nimetatud laenulepingu tingimust hakati kohaldama alates 31.12.2019 või kolme kuu möödumisel projekti lõpetamisest, sõltuvalt sellest kumb saabub esimesena. Vastavalt all olevale tabelile oli nimetatud laenulepingu tingimus 31.12.2019 seisuga täidetud. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

	31.12.2019	31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	219,175	188,410
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	108,877	88,762
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (<i>loan to value ratio</i>)	50%	47%

Ettevõtte on täitnud ka kõiki teisi laenulepingu tingimusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded.

Intressikulu laenudelt:

	31.12.2019	31.12.2018
Laen SEB	-1,622	-1,412
Swap-i intress	0	-440
Intressi kulu kediidiasutustele (Lisa 9)	-1,622	-1,852
Intressi swap-i õiglase väärtuse muutus (Lisa 9)	0	316

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest 600 tuhat eurot nii 31.12.2019 kui ka 31.12.2018 seisuga;
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 30,2 miljonit eurot; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 5,9 miljonit eurot, kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot ja neljandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot; kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on toodud lisa 10.
- Esimesele järjekohale seatud kommerts pant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2,000 tuhat eurot.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Intressimäära swap

Ettevõtte oli sõlmitud intressimäära swapi leping nominaalväärtusele 41 mln eurot 31.12.2017 seisuga, mis kehtis kuni 12. oktoobril 2018.

Lisa 15. Võlad hankijatele ja muud võlad

	31.12.2019	31.12.2018
Saadud ettemaksed	1,007	755
Saadud deposiidid	878	769
Krediidasutustelt võetud laenude tekkepõhine intress	108	94
Võlad hankijatele	441	2,150
Võlad seotud osapooltele (Lisa 17 (a))	261	200
Muud võlad	1,055	990
Muud maksuvõlad (Lisa 16)	219	33
Tööjõukulud	10	8
Muud tekkepõhised võlad	16	13
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	3,996	5,013

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 16. Maksuvõlad

	31.12.2019	31.12.2018
Käibemaksuvõlg	192	0
Sotsiaalmaks	13	18
Üksikisiku tulumaks	7	9
Töötuskindlustusmaks	1	1
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	6	4
Maksed kohustuslikku pensionifondi	1	1
Kokku maksukohustused (Lisa 15)	219	33

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Emaettevõtte, viimase emettevõtte Linstow AS ja selle omanikud;
- teised Linstow gruppi kuuluvad ettevõtted;
- juhatuse liikmed;
- ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse liikmed.
- eelpool mainitud isikutega seotud isikud;

(a) Saldod seotud osapooltega

	31.12.2019	31.12.2018
Laenu põhiosa nõue Linstow AS vastu	47,107	39,292
Pikaajalised nõuded kokku	47,107	39,292
Võlg Linstow Center Management SIA-le	261	200
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 15)	261	200

• **Laenu Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg oli 23.07.2018 ning tähtaega pikendati 1. aprillil 2019 sõlmitud lepingu lisaga kuni 23. veebruar 2023. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on võrdne SEB laenu kaalutud keskmise efektiivse intressimääraga pluss 0,35% marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-lt**

(b) Muutused seotud osapoolte laenu nõuete ja –kohustuste saldodes

	2019	2018
Linstow AS-le antud laen	7,000	14,000
Tekkepõhise (kapitalizeeritud) intressiga tasaarveldatud maksed	815	868
Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus	7,815	14,868

(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2019	2018
Intressitulu Linstow AS-lt	815	868
Finantstulud/-kulud (-), neto	815	868

(d) Ostud seotud osapooltelt

	2019	2018
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud) (Lisa 8)	1,057	768
Ostud kokku	1,057	768

(d) Juhtkonna töötasud

Juhatusel liikmetele maksti 2019 a. töötasusid summas 180 tuhat eurot (2018: 131 tuhat eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõtte lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 18. Bilansipäeva järgsed sündmused

Ettevõtte juhatus on hinnanud bilansipäevajärgse sündmusena COVID-19 pandeemia mõju ettevõttele finantsaruannetele ning ettevõtte tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud Eesti Vabariigi valitsuse poolt 12. Märtsil 2020 välja kuulutatud eriolukorra mõju. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta pandeemia 31.12.2019 seisuga ettevõttele olulist tegevuse jätkuvuse riski.

Ettevõtte juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäeva järgse sündmusega, mistõttu selle mõju ei ole arvestatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel, antud laenude allahindlusvajaduse hindamisel ning nõuded ostjatele allahindlusvajaduse hindamisel. COVID-19 pandeemia võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele läbi äriseisaku ja negatiivsete mõjude üldisele majanduskeskonnale, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2019. aasta puhaskasum summas 20,910 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2019. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2019.a majandusaasta aruande allkirjastamine 27.03.2020.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaastate aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Osaiühingu juhatus on koostanud tegevusaruande, Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruande seisuga 31.detsember 2019 ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Frode Gronvold
Juhatuse esimees



Guido Pärnits
Juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Ülemiste Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „*Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga*”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Tallinn, 27. märts 2020



Olesia Abramova
Vandeaudiitori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



Herki Didvig
Vandeaudiitori number 573

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12466137	75.15%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	4123021	24.85%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6201174
Faks	+372 6201175
E-posti aadress	guido.parnits@ulemiste.ee