

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Ülemiste Center OÜ

registrikood: 10872385

tänava/talu nimi, Suur-Sõjamäe tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6201174

faks: +372 6201175

e-posti aadress: guido.parnits@ulemiste.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Koondkasumiaruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	23
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	24
Lisa 9 Laenukohustised	25
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	27
Lisa 12 Osakapital	28
Lisa 13 Müügitulu	28
Lisa 14 Muud äritulud	29
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	29
Lisa 16 Tööjõukulud	29
Lisa 17 Muud ärikulud	30
Lisa 18 Seotud osapooled	30
Lisa 19 Rendid	32
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	33
Lisa 21 Finantsriskide juhtimine	34
Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud	39
Lisa 23 Aruandepäeva järgsed sündmused	40
Aruande allkirjad	41
Vandeaudiitori aruanne	42

Üldine informatsioon

Ülemiste Center OÜ põhitegevuseks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarendimine ja nende haldamine. Ülemiste Center kuulub juhtimislepingu alusel SIA Linstow Baltic (kuni 15. jaanuar 2021 nimega SIA Linstow Center Management) koosseisu ning opereerib Ülemiste kaubamärgi all. SIA Linstow Baltic opereerib ning arendab kaubanduskeskuseid Lätis ja Eestis.

Ülemiste Center OÜ osa kaudne omanik on Linstow AS, Norra Kuningriigis asuv kinnisvarafirma, mis kuulub AWILHELMSSEN AS koosseisu.

Põhitegevus ja areng

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

Kantar Emori Tallinna kaubanduskeskuste seireuuringu põhjal on Ülemiste keskus Tallinna ja Harjumaa elanike hinnangul 2020. aastal jätkuvalt parim tööstuskaupade ostukoht ning keskust parimaks pidavate elanike osakaal on stabiilselt kõrge. Tegemist on selgelt kõige tuntuma ning ka kõige laiemat ostjaskonnaga keskusega, mille klientuuri laius on eelmise aasta väikese languse järgselt taastunud üle-eelmise aasta tasemele ning mis on edumaad konkurentide ees veelgi kasvatanud. Ülemiste keskus on ka maineliider, eristudes konkurentsis kõige laiemat kaubavalikut pakkuva mugava kogu pere ostukohana. Sarnaselt klientuurile on Ülemiste edumaa konkurentide ees kasvanud ka kuvandi osas.

2020. aasta oli Tallinna kaubandussektori jaoks keeruline aasta, kuna viiruse Covid-19 kiire leviku tulemusena oli tugevalt häiritud kogu maailma majanduskeskkonna tavapärane toimimine, sh ettevõtete majandustegevus Eestis. 12.03.2020 kuulutas Eesti Vabariigi Valitsus kogu riigis välja eriolukorra, eriolukord kehtis kuni 17.05.2020. Eriolukorra vältel ajavahemikus 27.03 kuni 10.05 olid Eestis suletud ka kaubanduskeskused, avatud olid vaid kaubanduskeskustes esmatarbekaupa või -teenust pakkuvad ettevõtted.

2020. aastal oli Ülemiste keskuse kaalutud keskmine renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus 13,7 eurot, mis on 3,8 eurot väiksem 2019. aastaga võrreldes.

Aruandekuupäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0,6% (31.12.2019: 10,3%) kogu pinnast. Tavapärasest kõrgem vakantsus 31.12.2019 seisuga oli tingitud Reserved kaupluse laienemisest ümberehitustöödega.

Aruandeaastal Ülemiste Center OÜ investeringute olulisem projekt oli Reserved'i laienimine. Läbi kahe korruse moekauplus on külastajatele avatud alates juulist 2020.

2021. aasta eesmärkide seadmisel on võetud arvesse, et Covid-19 viirusepuhang ei näita kiireid taandumismärke, riiklikud piirangud enamjaolt säilivad ning vaktsineerimisprogrammid viiakse ellu võimaliku viivitusega.

Suurim 2021. aastaks planeeritud investering on Sports Direct'i kaupluse laienimine ning keskuse üldalal asuva vee-teemalise puhkeala renoveerimine eesmärgiga paremini vastu tulla klientide vajadustele. Samuti on plaanis teha investeringuid hoone tehnosüsteemidesse.

Lisaks valmistatakse ette Ülemiste keskuse järgmist laiendusprojekti, mis on seotud Rail Baltica terminali ehitusega keskuse vahetusse naabrusesse ning kogu Ülemiste piirkonna arenguga laiemalt. Rail Baltica on rohevööndi raudteetranspordi taristu projekt, mille eesmärk on integreerida Balti riigid Euroopa raudteevõrku, projekti valmimistähtaeg on 2026. aastal.

Äritegevuse tulem

Ülemiste Center OÜ müügitulu oli 2020. aastal 11 408 tuhat eurot (2019. a. 12 466 tuhat eurot). Ärikasum oli 2020. aastal 1 725 tuhat eurot (2019. a. ärikasum 21 778 tuhat eurot).

Ülemiste Center OÜ's töötas 2020. aastalõpu seisuga 9 inimest (2019. aastalõpu seisuga 9). Töötajatele makstud tasu üldsumma oli aruandeaastal 585 tuhat eurot (2019. a. 649 tuhat eurot). Juhatuse liikmetele maksti aruandeaastal töötasusid summas 153 tuhat eurot (2019.a. 180 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus.

2020. aasta lõpptulemiks kujunes 837 tuhande euro suurune puhaskasum (2019. a. puhaskasum 20 910 tuhat eurot).

Keskkond

Ülemiste Center OÜ tunnetab sotsiaalset vastutust ning võtab oma äritegevuses arvesse mõjusid keskkonnale. Igapäevätöö korraldamisel lähtub Ettevõtte jätkusuutliku arengu põhimõtetest, mis aitavad tagada paremaid tulemusi ja tõhusust, pikaajalist tasuvust, keskkonnasäästlikkust, töötajate ning külastajate tervishoidu ja heaolu.

Ülemiste Center OÜ jälgib hoolega oma tegevuse mõju keskkonnale. Suur rõhk keskkonnasäästlikul käitumisel on aktiivsel pakendi- ja tootmisjäätmete kogumisel, sorteerimisel ja taaskasutamisel.

Ettevõtte korraldab äritegevust keskkonnaväärtusi hoides, edendades loodussäästlikku mõtteviisi nii Ettevõtte töötajate ja külastajate käitumises (tähelepanu pööratakse kaubanduskeskuse klientide keskkonnateadlikkuse tõstmisele) kui ka Ettevõtte otsustusprotsessides. Näiteks on külastajatel võimalus loovutada oma vanad riided taaskasutamiseks, selleks on kaubanduskeskuse pinnal spetsiaalne kogumispunkt. Samuti on korraldatud klaastara, vanapaberi, ohtlike ja orgaaniliste jäätmete kogumine. Vastavalt jäätmete sorteerimise nõuetele viiakse nimetatud jäätmed jäätmekäitluskeskustesse.

Ülemiste Center OÜ peab ülalmainitud tegevusi juba aastaid väga oluliseks. Igakuiselt järgitakse energia tarbimise efektiivsusnäitajaid, vähemalt kord aastas viiakse läbi põhjalikud, erineva suunitlusega keskkonnanalased auditid.

Ülemiste keskus on BREEAM sertifikaadi omanik. BREEAM on maailmas tunnustatud infrastruktuuri ja hoonete jätkusuutlikkuse hindamise meetodi väljatöötaja. Selle meetodi abil hinnatakse keskkonnasäästlikke kinnisvarainvesteeringuid, mis parandavad neis elavate ja töötavate inimeste heaolu ning aitavad kaitsta loodusvarasid.

Töökeskkond – personalipoliitika

Ülemiste Center OÜ rakendab oma igapäevases tegevuses avatud töökultuuri, järgides seadusandlust ning Linstow kontserni eetikajuhendit.

Avatud töökultuur aitab kaasa töötajate motivatsioonile, enesekindlusele, turvalise töökeskkonna tagamisele ning samuti huvide konfliktide ennetamisele. Vastutustundliku tööandjana ei aksepteeri me ahistamist ega diskrimineerimist soost, religioonist, rassist, kultuurilisest taustast, tervisest, vanusest ega poliitilisest kuuluvusest lähtuvalt. Me austame rahvusvaheliselt tunnustatud inimõigusi ning oma töökeskkonnas tagame nende järgimise. Me tunnustame töötajate õigusi ja vabadusi, ei diskrimineeri oma töötajaid karjäärivalikute osas ning toetame nende arengut.

Ühiskondlik panus 2020

Ülemiste keskus teeb koostööd Eestimaa Looduse Fondiga toetades kolmeaastast püsimesa loodussõbraliku majandamise tutvustusprojekti, kuna see haakub Ülemiste keskuse ühe põhiväärtusega – väärtustada ja hoida Eesti keskkonda ja loodust. Loodussõbralikud metsanduse võtted, nagu püsimeetsandus võimaldavad metsa majandada nõnda, et jääks piisavalt ruumi elustikule ja samal ajal pakuks see inimestele tööd, sissetulekut ja eneseteostuse võimalust. Ülemiste keskus jätkab koostööd Eestimaa Looduse Fondiga ka järgmisel kolmel aastal toetades püsimesa majandamise projekti kokku 100 tuhande euroga (2021-2023).

Ülemiste keskuse heategevuslik lastekodude jõululaat Topeltkink on toimunud igal aastal ja nii juba 16 aastat järjest. Sündmuse eesmärk on algusest peale olnud korraldada lastele üks tore päev ning süstida neisse ka ettevõtluspisikut. Kuigi tänava Ülemiste keskuse Topeltkinki ei toimunud, ei jäänud laste toetamise traditsioon katki. Keskus jagas 23 lastekodule üle Eesti 11 500 eurot, lisaks annetusele said kõik lastekodud mahukad ning täpselt sama sisuga kingikotid, mis olid kokku pandud Ülemiste keskuse kaupluste abil.

Ülemiste keskus toetab liikumist ja tervislikku eluviisi - 17. oktoobril toimus Ülemistel Baltikumi kõige erilisemaks liikumisürituseks peetaval Viking Line Eesti Ööjooks Ülemiste-eri. Sündmusel osales 1759 registreerunut, neist virtuaalse tulemuse tegi 518 inimest. Ööjooks tõestas, et ka pikamaajooks võib olla väga meeleolukas ning toob selle liikumisviisi juurde ka need, kes muidu seda igavaks peaksid. Järgmisel aastal planeeritakse uue traditsiooniga kindlasti jätkata.

Terve 2020. aasta vältel oli Ülemiste keskuses väljas "Aitame koos" annetusstend, kuhu soovijad said annetada raha Eesti Loomakaitse Seltsile, Toidupangale, Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastefondile, Eestimaa Looduse Fondile ja Tallinna Heleni Koolile. Koroonakriisist räsitud 2020. aasta jooksul annetasid Ülemiste keskuse külastajad abiorganisatsioonidele ligi 12 500 eurot. Ligi poole sellest summast panid kokku heatahtlikud loomasõbrad, kelle annetus läks Eesti Loomakaitse Seltsile. Organisatsioonidele kingitud annetustele lisas omalt poolt panuse ka Ülemiste keskus.

Ettevõtte juhatus ja nõukogu

Aastal 2020 Ettevõtte juhatuses muudatusi ei toimunud, juhatuse liikmed on Guido Pärnits ning Frode Grønvold. Nõukogu Ettevõtte ei ole.

Suhtarvud

Omakapitali osakaal varades (Equity ratio)

(tuhandetes eurodes)	31.12.20	31.12.19
Omakapital	161 516	160 679
Vara kokku	274 192	273 552
Omakapitali osakaal varades	58,9%	58,7%

Omakapitali osakaal varades = Omakapital/ Vara kokku

Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)

(tuhandetes eurodes)	31.12.20	31.12.19
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	108 611	108 877
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus	212 160	219 175
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse	51,2%	49,7%

Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse = Laenujääk/ Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus

Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio)

(tuhandetes eurodes)	2020	2019
Korrigeeritud ärikasum enne põhivara kulumit ja õiglase väärtuse muutust	10 122	10 975
Makstud intressid	1 883	1 622
Laenude tagastamine	1 734	2 475
Kokku	3 617	4 097
Laenukohustiste kattekordaja	2,80	2,68

Laenukohustiste kattekordaja = korrigeeritud ärikasum enne põhivara kulumit ja õiglase väärtuse muutust/ (makstud intressid + laenu tagastamise summa).

Lisaks finantssuhtarve puudutavaid miinimumnõuetele on Ettevõtte täitnud ka kõiki teisi laenulepingu tingimusi, nagu näiteks eritingimuste täitmise ning informeerimise kohustuse.

Frode Grønvold
Juhatuses liige

Guido Pärnits
Juhatuses liige

/Allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 343	4 280	2
Nõuded ja ettemaksed	1 297	1 552	3
Varud	2	3	
Kokku käibevarad	9 642	5 835	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	51 453	47 638	3
Kinnisvarainvesteeringud	212 160	219 175	6
Materiaalsed põhivarad	923	904	7
Immateriaalsed põhivarad	14	0	8
Kokku põhivarad	264 550	267 717	
Kokku varad	274 192	273 552	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 484	3 450	9
Võlad ja ettemaksed	4 095	3 996	10
Kokku lühiajalised kohustised	7 579	7 446	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	105 097	105 427	9
Kokku pikaajalised kohustised	105 097	105 427	
Kokku kohustised	112 676	112 873	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600	600	12
Kohustuslik reservkapital	64	64	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 015	139 105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	837	20 910	
Kokku omakapital	161 516	160 679	
Kokku kohustised ja omakapital	274 192	273 552	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	11 408	12 466	13
Muud äritulud	4 450	15 405	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36	-164	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 183	-5 093	15
Tööjõukulud	-596	-649	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-232	-187	7
Muud ärikulud	-8 086	0	17
Ärikasum (kahjum)	1 725	21 778	
Intressitulud	1 023	840	19
Intressikulud	-1 911	-1 707	19
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	837	20 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	837	20 910	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 725	21 778	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	232	187	7
Muud korrigeerimised	8 086	-11 282	14,17
Kokku korrigeerimised	8 318	-11 095	
Varude muutus	0	1	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	419	-1 487	
Laekunud intressid	1 023	25	
Makstud intressid	-1 887	-1 665	
Muud rahavood äritegevusest	0	-1	
Kokku rahavood äritegevusest	9 598	7 556	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-15	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 324	-19 994	
Antud laenud	-4 000	-7 000	18
Antud laenude tagasimaksed	79	39	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 259	-26 955	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 468	22 590	9
Saadud laenude tagasimaksed	-1 734	-2 475	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-10	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-276	20 115	
Kokku rahavood	4 063	716	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 280	3 564	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 063	716	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 343	4 280	2

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	837	20 910
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	837	20 910

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	600	64	139 105	139 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	20 910	20 910
31.12.2019	600	64	160 015	160 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	837	837
31.12.2020	600	64	160 852	161 516

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

31. detsember 2020 seisuga oli Ettevõtte ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtte“), 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 14.05.2021. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud osanike üldkoosoleku poolt.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on kajastatud tema esmase majanduskeskkonna valuutas (arvestusvaluutas). Käesoleva aruande esitusvaluutaks on euro. Aruanne on koostatud eurodes ümardatuna lähima tuhandeni, v.a. kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on välja toodud alljärgnevalt. Neid arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõikidel aruandes esitatud arvestusperioodidel, välja arvatud 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 lisas 22.

B. Võrreldavus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtetest, meetodite muutuse sisu ja mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjade 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 2020 on Ettevõtte rakendanud järgnevaid uusi ja/või muudetud IFRS standardeid:

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2020:

- 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 aruandeperioodidele.

- 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 aruandeperioodil, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. 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 aruandeperioodidele, 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 ettevõtte finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRS-ides samas tähenduses. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

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

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. Avaldatud muudatused adresseerivad teemasid, mis mõjutavad finantsaruandlust intressimäära asendamisele eelneval perioodil, ning käsitlevad reformi mõju teatud IFRS 9 ja IAS 39 riskimaandamisarvestuse nõuetele, mis eeldavad tulevikku suunatud analüüsi. Muudatustega võimaldatakse kasutada ajutisi vabastusi kõigi riskimaandamissuhete kajastamisel, mida viitintressimäärade reform otseselt mõjutab, võimaldades riskimaandamisarvestuse jätkumist seniste põhimõtete alusel kuni ebakindluse lõpu ja tänase viitintressimäära asendamiseni alternatiivse riskivaba intressimääraga. Muudetud on ka IFRS 7-t, kuhu lisandus täiendavaid nõudeid intressimäärade reformist tuleneva ebakindluse avalikustamise osas. Muudatusi kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Teises etapis tegeletakse küsimustega, mis võivad mõjutada finantsaruandlust, kui tänane viitintressimäär asendatakse riskivaba intressimääraga (RFR). Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

B.2 Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

- IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel

Muudatuses käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mitte kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemusel. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Muudatuste rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõtte ei ole selliseid tehinguid.

- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. COVID-19 pandeemia tõttu on IASB lükanud standardi jõustumise kuupäeva aasta võrra edasi 1. jaanuarile 2023, et anda ettevõtetele rohkem aega kohustiste liigitamisel kaasnevate muudatuste rakendamiseks. Muudatuste eesmärk on tagada finantsaruannete parem võrreldavus, aidates ettevõtetel määrata, kas võlad ja muud kohustised, mille maksetähtpäev ei ole kindel, tuleb liigitada finantsseisundi aruandes lühi- või pikaajalisteks. Muudatused mõjutavad kohustiste esitusviisi finantsseisundi aruandes ega muuda eksisteerivaid nõudeid, mis puudutavad vara, kohustise, tulu või kulu mõõtmist, kajastamise aega või avalikustatavat infot. Muudatustega selgitatakse ka, kuidas liigitada võlainstrumente, mida ettevõtte võib arveldata emitteerides omakapitaliinstrumente. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

- IFRS 3 „Äriühendused“, IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused ning iga-aastased parandused ajavahemikuks 2018–2020

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. IASB on andnud välja IFRS-ide väikesemahulised muudatused:

a) IFRS 3 „Äriühendused“ muudatustega uuendatakse standardis olevat viidet finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule ilma, et muudetaks äriühenduste kajastamise nõudeid.

b) IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatustega keelatakse ettevõtte sellise müügitulu mahaarvamine materiaalse põhivara soetusmaksumusest, mis saadakse toodetud toodete müümisest perioodil, kui ettevõtte tegeleb veel vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimisega. Sellise müügitulu ja seotud kulud peab ettevõtte kajastama kasumiaruandes.

c) IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatustega täpsustatakse, milliseid lepingu täitmisega seotud kulusid peab ettevõtte lepingu kahjulikkuse hindamisel arvesse võtma.

d) Iga-aastaste parandustega ajavahemikuks 2018–2020 tehakse väiksemaid muudatusi standardites IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt“, IFRS 9 „Finantsinstrumentid“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ ning IFRS 16 „Rendiarvestus“ näidetes.

EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju

Ettevõtte finantsaruannetele.

• IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused

Muudatust kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. juunil 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine, sh finantsaruannete puhul, mis polnud 2020. aasta 28. mai seisuga veel kinnitatud. IASB muutis standardit, et võimaldada rentnikel loobuda IFRS 16 nõuete rakendamisest rendilepingute muutmise kajastamisel seoses otseselt COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustustega. Muudatusega lubatakse rentnikel kajastada COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustustest tulenevat rendimaksete muutust nii, nagu nad teeks seda IFRS 16 kohaselt siis, kui tegemist ei oleks rendilepingu muudatusega, kuid seda vaid juhul, kui täidetud on kõik järgmised tingimused:

- Rendimaksete muutuse tulemusel on renditasu sisuliselt sama või väiksem kui vahetult enne muutust.
- Rendimaksete vähendamine mõjutab ainult makseid, mis kuuluvad algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2021.
- Rendilepingu muudes tingimustes olulisi muudatusi ei tehta.

2021. aasta veebruaris tegi IASB ametliku ettepaneku pikendada rendisoodustuste kehtivust aasta võrra, st lubada soodustuste rakendamist rendimaksetele, mis kuuluvad algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2022 (mitte 30. juunil 2021, nagu varem).

Muudatust kohaldatakse 1. aprillil 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. EL ei ole kõnealust muudatust veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

• Viitintressimäärade (IBOR) reformi teine etapp – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 muudatused

2020. aasta augustis võttis IASB vastu IBOR-reformist tulenevad muudatused standardites IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16, viies lõpule oma IBOR-reformi mõjude adresseerimisele suunatud tegevused. Muudatustega nähakse ette ajutised vabastused selleks, et tulla toime mõjuga finantsaruandlusele, mis tekib IBOR-i asendamise alternatiivse, peaaegu riskivaba intressimääraga (RFR). Täpsemalt lubatakse kasutada finantsvarade- ja kohustistega seotud lepingupõhiste rahavoogude arvutamise aluse muutumise kajastamisel lihtsust, mille kohaselt võib korrigeerida sisemist intressimäära intressi turumäära muutumisega samas ulatuses. Samuti lubatakse muudatustega lihtsustusi riskimaandamissuhete lõpetamise kajastamisel, sh ei pea RFR-instrumendi riskikomponendi maandamise instrumendina määratlemisel ajutiselt täitma selgelt eristatavuse nõuet. IFRS 4 muudatustega võimaldatakse endiselt IAS 39-t rakendavatel kindlustusandjatel kasutada samu ajutisi vabastusi, mis kehtestati IFRS 9 muudatustega. Muudetud on ka IFRS 7-t, et aidata finantsaruannete kasutajatel mõista viitintressimäärade reformi mõju ettevõtte finantsinstrumentidele ja riskijuhtimisstrateegiale. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Rakendamine toimub küll tagasiulatuvalt, kuid varasemaid perioode korrigeerima ei pea. Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

• IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestuspõhimõtete avalikustamine

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega antakse juhiseid selle kohta, kuidas otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. IAS 1 muudatustega asendatakse nõue avalikustada „peamised“ arvestuspõhimõtted nõudega avalikustada 'olulisemad' arvestuspõhimõtted. Rakendusjuhendis on lisatud ka täpsemad suunised ja näited, mis peaksid aitama otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

• IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste „arvestushinnang“ definitsioon

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatused puudutavad kõiki 1. jaanuaril 2023 või hiljem arvestuspõhimõtetes ja arvestushinnangutes toimuvaid muutusi. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnang raamatupidamise aastaaruandes kajastuv rahaline summa, mille mõõtmisel esineb hinnangu ebakindlus. Samuti täpsustatakse muudatustega, mis on arvestushinnangute muutused ning kuidas need erinevad muutustest arvestuspõhimõtetes ja vigade korrigeerimisest. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Käesolev aruanne on koostatud EV Registrite ja Infosüsteemide Keskuse (RIK) keskkonnas, mis võimaldab Ettevõttel esitada majandusaasta aruanne elektroonselt, kasutades RIK'i poolt välja töötatud vorme. Seoses sellega käesolevas aruandes on tekkinud mõningad kõrvalkallid IFRS nõudmistest.

Kõige olulisemad erinevused seisnevad selles, et „nõuded ja ettemaksed“/„võlad ja ettemaksed“ on esitatud bilansis ühel kirjel „Nõuded ja ettemaksed“/„Võlad ja ettemaksed“.

Finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglases väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

See, millisesse kategooriasse konkreetne vara liigitatakse, sõltub Ettevõtte ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

(iii) Mõõtmine

Ettevõtte võtab kõik finantsvarad arvele nende õiglases väärtuses (välja arvatud juhul, kui tegemist on nõudega ostja vastu, mille puhul oluline rahastamiskomponent puudub, mis võetakse arvele tehingu hinnas), millele lisatakse kõigi finantsvarade puhul, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, nende soetamisega otseselt seotud tehingukulutused. Finantsvaradega seotud tehingukulutusi kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande ning kantakse kuluna kasumiaruandesse.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Kogu 2020. aasta jooksul ehk perioodi 1.jaanuar 31.detsember koosnesid Ettevõtte võlainstrumentid nõuetest ostjate vastu ja muudest ostjate vastu suunatud ja muude nõuete alla liigitatud pikaajalistest finantsvaradest.

Ettevõtte on finantsvarad mis kuuluvad kategooriasse "laenuk ja nõuded" (vt. lisa 3).

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Väärtuse langus

Ettevõtte hindab oma korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavatelt võlainstrumentidelt tulevikus eeldatavat krediidikahju.

Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmisel võetakse arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ning (iii) aruandeperioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist, mille kohaselt arvestatakse allahindlust nõude eluea jooksul eeldatava krediidikahju ulatuses alates nõude esmasest kajastamisest. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes nende tähtaegadest või tähtaja ületanud päevade arvust. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulisema ostja kohta eraldi. Allahindluse summa on erinevus vara bilansilise väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse vahel diskonteerituna sisemise intressimääraga. Nõuete allahindlus on kajastatud kasumiaruandes muude tegevuskulude all. Lootusetuks tunnistatud nõuded ostjate vastu kantakse maha. Kui eelnevatel perioodidel maha kantud nõuded laekuvad, siis kajastatakse need kasumiaruandes, vähendades muid tegevuskulusid.

Raha

Raha ja raha lähendid

Raha ja raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, teel panka olevat raha, arvelduskontode jääke ning teisi lühiajalisi kõrge likviidsusega kuni 3-kuulise tähtajaga investeringuid ning arvelduskrediiti. Arvelduskrediiti kajastatakse finantsseisundi aruandes lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Raha ja raha lähendeid kajastatakse finantsseisundi aruandes õiglases väärtuses. Raha ja pangakontode saldod, mille kasutamise osas esineb piiranguid ei ole kajastatud raha ja raha lähendina rahavoogude aruandes. Saldod, millele seatud piirangud ei võimalda neid kasutada vähemalt 12 kuu jooksul kohustiste arveldamiseks kajastatakse pikaajaliste varade koosseisus.

Rahavoogude aruande äritegevuse rahavoo koostamisel kasutab Ettevõtte kaudset meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 kohustised (rahas tasutavad nõuded, kohustised ja saadud ning antud laenuk), hinnatakse aruandepäeval ümber arvestusvaluutasse aruandepäeval

kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on klientidelt saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või osutatud teenuste eest. Kui raha laekub eeldavalt ühe aasta jooksul liigitatakse need käibevaradeks. Vastasel korral kajastatakse need põhivaradena.

Laenu ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud allahindlused ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 30 päeva hinnatakse nõudesumma 25% ulatuses alla, 60 päeva päeva puhul 50%, 90 päeva puhul 75% ning 120 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on allahinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus nende rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele antakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

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 õiglase 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 korrigeeritud 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 usaldusväärsel 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 peituvat 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 asjakohast kogemust vastava piirkonna ja kategooria kinnisvarainvesteeringute hindamisel.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse kulude tekkimise hetkel kuludes.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus näidatakse Rahavoo aruandes real "muud korrigeerimised".

Kinnisvarainvesteeringute kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Neto müügitulu ja vara bilansilise maksumuse vahe kajastatakse kajastamise lõpetamise perioodi kasumis või kahjumis.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara soetusmaksumus 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 usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende tekkimise hetkel aruandeperioodi kuludes.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgi leping lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamise kasutusest. Maad ei amortiseerita. Muud põhivarad amortiseeritakse lineaarselt.

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

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu.

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja vara kasutusviimisega otseselt seotud kulutustest. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Tarkvara ja infosüsteemid amortiseeritakse lineaarselt.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
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 õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, 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 müügikulutused eeldustes on toimunud muutus.

Rendid

(1) Ettevõtte kui rentnik

Lepingu sõlmimisel hindab Ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet, st kas lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus. Kui lühiajalised ja madala väärtusega vara rendilepingud välja arvata, kasutab Ettevõtte kõigi rendilepingute kajastamiseks ja mõõtmiseks samu põhimõtteid. Ettevõtte kajastab rendikohustise rendimaksete tasumiseks ning vara kasutusõiguse alusvara kasutamiseks.

Vara kasutusõigus

Rendiperioodi alguses (st päeval, mil alusvara antakse kasutamiseks üle) kajastab Ettevõtte vara kasutusõiguse. Vara kasutusõigus kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad kahjumid ning mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustiste ümberhindamisele. Vara kasutusõiguse soetusmaksumus koosneb kajastatud rendikohustistest, esmastest otsekulutustest ning rendiperioodi alguses või enne seda tehtud rendimaksetest, millest on lahutatud saadud rendistiimulid.

Vara kasutusõigust amortiseeritakse lineaarselt kas rendiperioodi või vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul (sõltuvalt sellest, kumb on lühem) järgmiselt:

- transpordivahendid – 3 aastat

Kui rendiperioodi lõpus läheb renditava vara omandiõigus üle Ettevõttele või vara maksumus peegeldab ostuõiguse realiseerimise hinda, kasutatakse amortisatsiooni arvestamisel vara hinnangulist kasulikku eluiga. Ka vara kasutusõigust amortiseeritakse. Vaata jaotises Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad toodud arvestuspõhimõtteid. Vara kasutusõigust kajastatakse bilansis materiaalse põhivara alla.

Rendikohustised

Rendiperioodi alguses kajastab Ettevõtte rendikohustised rendiperioodi jooksul tasumisele kuuluvate rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed sisaldavad fikseeritud makseid (k.a sisuliselt fikseeritud makseid), millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid, muutuvaid rendimakseid, mis sõltuvad indeksist või määrast, ning summased, mida tuleb jääkväärtuse garantiide alusel eeldatavasti tasuda. Samuti loetakse rendimaksete koosseisu piisavalt kindlalt realiseerimisele kuuluva ostuõiguse realiseerimise hind ning rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et ettevõtte kasutab rendilepingu lõpetamise õigust. Muutuvad rendimaksed, mis ei sõltu ühestki indeksist ega määrast, kajastatakse kuluna perioodil, mil nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus aset leiab (v.a juhul, kui nimetatud kulutusi tehakse varude valmistamiseks).

Kuna rendi sisemist intressimäära ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab Ettevõtte rendimaksete nüüdisväärtuse leidmiseks oma alternatiivset laenuintressimäära rendiperioodi alguse seisuga. Pärast rendiperioodi algust suurendatakse rendikohustiste summat jooksvalt kogunenud intressi ning vähendatakse tehtud rendimaksetele võrra. Rendikohustiste bilansiline väärtus hinnatakse ümber ka juhul, kui muudetakse rendiperioodi, rendimakseid (nt tulevased maksed muutuvad nende arvutamise aluseks oleva indeksi või määra muutmise tõttu) või alusvara ostuõiguse hinnangut.

(2) Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandjana määrab Ettevõtte rendilepingu alguses kindlaks, kas tegemist on kapitali- või kasutusrendiga. Kui Ettevõtte otsustab, et rent annab üle kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved, käsitletakse renti kui kapitalirenti. Kasutusrendi alla liigitatakse rendid, mille puhul ettevõtte ei võõranda praktiliselt kõiki vara omamisega seotud riske ja hüvesid. Tekkivat üüritulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja kajastatakse kasumiaruandes tuluna selle põhiolomuse tõttu. Tingimuslikke rendituluseid kajastatakse tuluna nende teenimise perioodil.

Finantskohustised

Finantskohustised

Esmane arvele võtmine ja kajastamine

Ettevõtte finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, rendikohustistest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, millest on maha arvestatud tehingukulud.

Edasine kajastamine

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi, korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingutes sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kajastamise lõpetamine

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel. Kui olemasolev finantskohustis asendatakse sama laenuandja teise kohustisega, millel on märkimisväärselt erinevad tingimused, või kui olemasoleva kohustise tingimusi oluliselt muudetakse, loetakse sellist asendamist või muutmist esialgse kohustise kajastamise lõpetamiseks ja uue kohustise arvele võtmiseks. Vastavate bilansiliste väärtuste vaheline erinevus kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsinstrumentide saldeerimine

Finantsvarasid ja finantskohustisi saldeeritakse ja esitatakse finantsseisundi aruandes netosummas ainult juhul, kui Ettevõttel on juriidiliselt rakendatav õigus kajastatud summased saldeerida ja Ettevõtte kavatseb neid varasid saldeerida või realiseerida vara ja tasuda kohustise samaaegselt. Juriidiliselt rakendatav õigus ei tohi olla sõltuv tulevatest sündmustest ja peab olema rakendatav tavapärase äritegevuse käigus ning ka Ettevõtte või tehingupartneri poolsete lepingurikkumiste, maksejõuetuse ning pankroti korral.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Restruktureerimise ja kohtuvaidlustega seotud kohustistest ja tasudest tulenevad eraldised kajastatakse bilansis juhul kui: (a) ettevõttel on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustis, (b) on tõenäoline, et selle kohustise täitmine nõuab ressursidest loobumist ja (c) kohustise suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata, kuigi nende realiseerumise aeg või lõppmaksumus ei ole kindlad. Tulevaste tegevuskahjumite katteks eraldist ei kajastata.

Mitmete sarnaste kohustiste korral määratakse ressurssidest loobumise tõenäosus kindlaks vaadeldes sarnaseid kohustisi kui ühte tervikut. Eraldis kajastatakse ka sel juhul, kui iga üksiku kohustise täitmisega seotud ressurssidest loobumise tõenäosus on väike. Eraldised kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike väljaminekute nüüdsväärtuses kasutades tulumaksueelset diskontomäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Kohustise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldist kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kohustiste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Müügitulu kliendilepingutelt

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Renditulu

Vaata käesoleva lisa lõik "Rendid" alalõik "Ettevõtte kui rendileandja".

Sõlmitud lepingutes puudub kliendil võimalus valida kommunaal- ja haldusteenuse osutajaid. Ettevõttel on klientide ees täitmiskohustus, mille alusel peab Ettevõtte vastavaid kaupu ja teenuseid ise pakkuma, mistõttu tegutseb Ettevõtte kui müügitehingu põhiosutajana. Teostamiskohustuse täitmisel kajastab Ettevõtte müügitulu selle tasu brutosummas, mis Ettevõtte hinnangul on õigus võõrandatud kaupade või teenuste eest saada kasumiaruandes real „muud äritulud“. Vt. lisa 14.

Finantseerimise komponent

Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes sama(de) perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisa 11.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle valitsev või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandlusperioodi

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandepäeva 31.12.2020 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva vahelisel ajaperioodil, ja mis kinnitavad aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid.

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

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	20	35
Arvelduskontod	8 323	4 245
Kokku raha	8 343	4 280

Info krediidiriskile avatud summade kohta raha ja rahalähendite puhul on toodud lisas 21.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	684	684	0	4,20
Ostjatelt laekumata arved	1 137	1 137	0	4,20
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-453	-453	0	4,20
Nõuded seotud osapoolte vastu	51 107	0	51 107	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	0	5
Muud nõuded	754	408	346	
Laenunõuded	554	208	346	
Viitlaekumised	200	200	0	
Ettemaksed	200	200	0	
Tulevaste perioodide kulud	36	36	0	
Muud makstud ettemaksed	164	164	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 750	1 297	51 453	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	649	649	0	4,20
Ostjatelt laekumata arved	1 010	1 010	0	4,20
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-361	-361	0	4,20
Nõuded seotud osapoolte vastu	47 107	0	47 107	18
Muud nõuded	1 073	625	448	
Laenunõuded	633	185	448	
Viitlaekumised	440	440	0	
Ettemaksed	361	278	83	
Tulevaste perioodide kulud	110	27	83	
Muud makstud ettemaksed	251	251	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 190	1 552	47 638	

Nõuded ostjate vastu (ka aastal 2019) on intressivabad ning maksetähtajaga 10 kuni 90 päeva.

Viitlaekumiste all on kajastatud käibepõhised renditasud.

Muude ettemakstud tulevaste perioodide kulud sisaldavad ettemakstud üldhalduskulusid.

Pikaajaliste tulevaste perioodide kulu all on 2019. aastal kajastatud laenu amortiseerimata tehingukulud (83 tuhat eurot). 2020. aastal on on amortiseerimata tehingukulud summas 57 tuhat eurot kajastatud laenukohustiste all (vt. lisa 9).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	1 137	1 010
Nõuded ostjatele	1 137	1 010
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-453	-361
Kokku nõuded ostjate vastu	684	649

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruandepäeval.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	2020	2019
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	-361	-189
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 15)	-161	-172
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	69	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus	-453	-361

Ostjatelt laekumata arvete vanuseline analüüs on toodud lisa 21.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	177	0	192
Üksikisiku tulumaks	0	7	0	6
Erisoodustuse tulumaks	0	3	0	6
Sotsiaalmaks	0	15	0	13
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Ettemaksukonto jääk	5		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	204	0	219

Täiendav info lisades 3 ja 10.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	188 410
Ostud ja parendused	20 113
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	11 282
Müügid	-119
Ümberliigitamised	-511
31.12.2019	219 175
Ostud ja parendused	1 071
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-8 086
31.12.2020	212 160

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 408	12 466
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-36	-164

Lisandumised koosnevad investeeringutest kaubanduskeskuse juurdeehitusse (sh siseviimistlus) ning olemasoleva kaubanduskeskuse renoveerimisse. Lisandumised sisaldavad kapitaliseeritud väljaminekuid Linstow Baltic SIA-lt (endine nimi Linstow Center Management SIA) aruandeaastal 69 tuhat eurot (2019: 434 tuhat eurot) (Lisa 19).

Võrdlustehingute puudumise tõttu jaekaubanduspindade turul on Ettevõtte hinnatud, 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 2020 seisuga kui ka 31. detsember 2019 seisuga on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste perioodide rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 7,4%-8,09%, kapitalisatsioonimäär 6,5% ja kasvumäär 1,4–2,1% (2019: diskontomäär 7,7%-7,95%, kapitalisatsioonimäär 6,5% ja kasvumäär 1–2%). 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 2,1% võrra (2019: 4,8%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuse keskmist, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi. Vaata ka lisad 14 ja 17.

Ettevõtte kinnisvarainvesteering, mida kajastatakse seisuga 31. detsember 2020 ja 2019 õiglasel väärtusel, on mõõdetud tasemel 3. Vaata lisa 21.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoidmiseks. Maatüki paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 13.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 9.

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 73 tuhat eurot (2019: 85 tuhat eurot), kindlustusest summas 48 tuhat eurot (2019: 66 tuhat eurot), maamaksust summas 44 tuhat eurot (2019: 44 tuhat eurot), muudest remondi ja hoolduskuludest summas -254 tuhat eurot (2019: -149 tuhat eurot), kinnisvarainvesteeringu ning muude põhivarade maha kandmistest 0 tuhat eurot (2019: 119 tuhat eurot).

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	40	30	1 163	1 233	1 233
Akumuleeritud kulum	-37	-22	-593	-652	-652
Jääkmaksumus	3	8	570	581	581
Ostud ja parendused	0	0	510	510	510
Amortisatsioonikulu	-3	-3	-181	-187	-187
31.12.2019					
Soetusmaksumus	24	30	1 673	1 727	1 727
Akumuleeritud kulum	-24	-25	-774	-823	-823
Jääkmaksumus	0	5	899	904	904
Ostud ja parendused	37	3	211	251	251
Amortisatsioonikulu	0	-3	-215	-218	-218
Muud muutused	0	0	-14	-14	-14
31.12.2020					
Soetusmaksumus	37	33	1 870	1 940	1 940
Akumuleeritud kulum	0	-28	-989	-1 017	-1 017
Jääkmaksumus	37	5	881	923	923

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	1	0
Transpordivahendid	1	0
Kokku	1	0

Täielikult amortiseerunud, kuid kasutuses oleva põhivara soetusmaksumus on 170 tuhat eurot (2019: 102 tuhat eurot).

Aruandeperioodi jooksul on maha kantud põhivara 40 tuhande euro ulatuses, maha kantud põhivara jääkväärtus on 14 tuhat eurot (2019. aastal ei ole põhivara mahakandmisi olnud).

Transpordivahendite hulgas on kajastatud renditud transpordivahendid (vt. lisa 19):

(tuhandetes eurodes) Transpordi
-vahendid

Jääkväärtus 31.12.2019	0
Lisandumised	37
Kulum	0
Jääkväärtus 31.12.2020	37

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	14	14
31.12.2020		
Soetusmaksumus	14	14
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	14	14

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Finantsasutustelt	108 554	3 479	105 075		1,7%+1k EURIBOR	EUR	14.02.2023	
Pikaajalised laenud kokku	108 554	3 479	105 075					
Muud laenukohustised								
Rendikohustused	27	5	22		1,85%+6k EURIBOR	EUR	15.12.2025	19
Muud laenukohustised kokku	27	5	22					
Laenukohustised kokku	108 581	3 484	105 097					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Finantsasutustelt	108 877	3 450	105 427		1,7%+1k EURIBOR	EUR	14.02.2023	
Pikaajalised laenud kokku	108 877	3 450	105 427					
Muud laenukohustised								
Rendikohustused		0	0					19
Laenukohustised kokku	108 877	3 450	105 427					

Pangalaenu kohustise nominaalväärtus seisuga 31.12.20 oli 108 611 tuhat eurot (2019: 108 877 tuhat eurot). Erinevus summas 57 tuhat eurot (2019: 83 tuhat eurot, mis oli näidatud nõuete all, vaata lisa 3) on amortiseerimata tehingukulud, mille võrra on kohustis bilansis aruandekuupäeva seisuga näidatud väiksemana. Laenu tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul.

Finantsasutuselt saadud pikaajal. laenu saldo 31.12.2019 108 877
Mitterahalised liikumised, tehingukulud + 83
Finantsasutuselt saadud pikaajal. laenu saldo 01.01.2020 108 794
Laenu tagasimaksed - 1 734
Saadud laen + 1 468
Mitterahalised liikumised + 26
Finantsasutuselt saadud pikaajal. laenu saldo 31.12.2020 108 554

Aruandeaastal sõlmis Ettevõtte finantsautusega 2 laenulepingu lisa. Ühe lisa alusel sai Ettevõtte 31.03.2020 lisalaenu 1 468 tuhande euro ulatuses. Teises lisa lepitakse kokku teatud suhtarvude muutust ning laenu tagasimaksete peatamist perioodil 11.05.2020 kuni 09.11.2020. Laenumaksed taastati alates 10. november 2020 kogusummas 292 tuhat eurot (enne 11.05.2020 oli tagasimakse 287,5 tuhat eurot).

Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 1 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse iga kuu 10. kuupäeval, pluss marginaal 1,7% (samuti ka aastal 2019). Laenu lõpptähtaeg on 14.02.2023. Laenu fikseeritud eurodes.

Laenuleping sisaldab teatud eritingimusi (loan covenants) Ettevõtte suhtarvude osas, millele finantsnäitajad peavad vastama – vastasel korral on

pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. 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 15.02.2018: 70%). Nimetatud laenulepingu tingimust hakati kohaldama alates 31.12.2019 või kolme kuu möödumisel projekti lõpetamisest, sõltuvalt sellest kumb saabub esimesena. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid. Aruandekuupäeva seisuga oli laenu suhe laenu tagatise õiglasest väärtusesse 51,2% (31.12.2019 seisuga 49,7%).

Aruandekuupäeva (ning ka 31.12.19) seisuga olid laenu suhtarvude nõuded Ettevõtte täidetud. Ettevõtte on täitnud ka kõiki teisi laenulepingu tingimusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded (samuti ka aastal 2019).

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest 600 tuhat eurot nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 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 õiglase väärtus on toodud lisas 6.
- Esimesele järjekohale seatud kommertsipant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2 000 tuhat eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	359	359	
Võlad töövõtjatele	38	38	
Maksuvõlad	204	204	5
Muud võlad	138	138	
Intressivõlad	108	108	
Muud viitvõlad	30	30	
Saadud ettemaksed	1 054	1 054	
Tulevaste perioodide tulud	1 054	1 054	
Saadud deposiidid	925	925	
Võlad seotud osapooltele	170	170	18
Arveldused kinkekaartidega	1 207	1 207	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 095	4 095	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	441	441	
Võlad töövõtjatele	10	10	
Maksuvõlad	219	219	5
Muud võlad	123	123	
Intressivõlad	108	108	
Muud viitvõlad	15	15	
Saadud ettemaksed	1 007	1 007	
Tulevaste perioodide tulud	1 007	1 007	
Saadud deposiidid	878	878	
Võlad soetud osapooltele	261	261	18
Arveldused kinkekaartidega	1 057	1 057	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 996	3 996	

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Võlad töövõtjatele sisaldavad palgavõlga ja kogunenud puhkusetasu kohustust.

Intressivõlad kuuluvad maksmisele kord kuus.

Muud viitvõlad on intressivabad ning kuuluvad maksmisele kuni 6 kuu jooksul.

Info likviidsusriski kohta on välja toodud lisas 21.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	128 682	128 012
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	32 170	32 003
Kokku tingimuslikud kohustised	160 852	160 015

Juhul kui aruandekuupäeva seisuga kogu vaba omakapital 160 852 tuhande euro ulatuses oleks dividendidena summas 128 682 tuhat eurot välja makstud, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustus 32 170 tuhat eurot.

Juhul kui seisuga 31.12.19 kogu vaba omakapital 160 015 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 128 012 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustus 32 003 tuhat eurot.

Vastavalt finantsasutusega sõlmitud laenulepingu lisale on dividendide väljamaksmine võimalik ainult laenuandja nõusolekul ning tingimusel, et Ettevõtte on täidetud eritingimused finantsuhtarvude ning vabade rahaliste vahendite osas.

Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Ettevõtte potentsiaalset tulumaksukohustust hinnates ei võetud arvesse alandatud tulumaksumäära võimalusi.

Maksuhaldur ei ole viimase kahe aasta jooksul Ettevõtte majandustegevust revideerinud. Eestis on maksuhalduril õigus kontrollida Ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 12 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	600	600
Osade arv (tk)	1	1

Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 2,400 tuhat eurot. Ettevõtte on kohustuslik reservkapital summas 64 tuhat eurot – seadusest tulenevalt on minimaalne reservkapitali suurus 10% osakapitalist, seega on Ettevõtte nimetatud nõue rahuldatud.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud SEB kasuks, lähemalt vaata lisast 9.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule on Ettevõtte moodustanud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	11 408	12 466	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 408	12 466	
Kokku müügitulu	11 408	12 466	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	11 408	12 466	6
Kokku müügitulu	11 408	12 466	

Info miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on välja toodud lisas 19.

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	1	1	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	11 282	6
Tulu kommunaalteenustelt	3 540	3 201	
Tulu turundusteenustelt	909	921	
Kokku muud äritulud	4 450	15 405	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Energia	1 595	1 380	
Elektrienergia	1 297	1 054	
Soojusenergia	298	326	
Veevarustusteenused	166	162	
Mitmesugused bürookulud	272	244	
Lähetuskulud	1	8	
Koolituskulud	8	9	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	161	172	4
Turunduskulud	718	933	
Juhtimistasud	507	624	18
Üldhalduskulud	1 755	1 561	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 183	5 093	

Üldhalduskulud koosnevad peamiselt kinnisvara haldamisega seotud kuludest : üldkoristus 475 tuhat eurot (2019: 431 tuhat eurot), turvalisuse ja valvekuludest summas 391 tuhat eurot (2019: 331 tuhat eurot), gaasikuludes summas 22 tuhat eurot (2019: 32 tuhat eurot) ning muudest hoolduskuludest summas 866 tuhat eurot (2019: 702 tuhat eurot).

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	440	490
Sotsiaalmaksud	145	159
Muud töötajaga seotud kulud	11	0
Kokku tööjõukulud	596	649
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Juhatuse liikmetele maksti 2020 a. töötasusid summas 153 tuhat eurot (2019: 180 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub

Ettevõtte lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 17 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	8 086	0
Kokku muud ärikulud	8 086	0

Aastal 2019 kaasnes kinnisvara ümberhindlusega kasum, vt lisa 14.

Lisa 18 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Holding ettevõtte (Ülemiste Holding Nederland B.V) kaudu Linstow AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AWILHELMTSEN AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	51 107	0	47 107	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	170	0	261

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Linstow AS	4 000	1 003	2,05%	EUR	23.02.2023

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Linstow AS	7 000	2,05%	EUR	23.02.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	507	624

Põhivarade ostud ja müügid

	2020	2019
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	69	434

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	153	180

Ülemiste Center OÜ 100% osade omanik on holding ettevõtte (Hollandi Kuningriigis registreeritud Ülemiste Holding Nederland B.V) kaudu Linstow AS, Norra Kuningriigis asuv kinnisvarafirma. Linstow AS kuulub AWILHELMSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsenide perekonna liikmed.

(1) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõttel pikaajaline nõue Emaettevõtte vastu summas 51 107 tuhat eurot (2019: 47 107 tuhat eurot). Aruandeaastal suurendas Ettevõtte Emaettevõttele antud laenu 4 miljoni euro võrra. Info Emaettevõttele antud laenu krediidiriski osas on välja toodud lisa 21.

Aastal 2019 sõlmitud lepingu lisaga pikendati laenu tähtaega kuni 23. veebruar 2023. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on võrdne SEB laenu kaalutud keskmise efektiivse intressimääraga pluss 0,35% marginaal.

Vastavalt laenulepingu tingimustele on pooltel võimalus leppida kokku kas arvestatud intressisumma kuulub tasumisele. Juhul, kui intressisumma jääb poolte kokkuleppele üle kandmata, liidetakse see põhisummale ning järgmise aasta intress arvutatakse uue summa baasil. Aruandeaasta intressitulu Emaettevõttele antud laenult oli 1 003 tuhat eurot (2019: 815 tuhat eurot). Vaata lisa 20. Aruandeaasta eest arvestatud intress on laekunud Ettevõtte pangakontole täies ulatuses aruandeaastal (aastal 2019 liideti arvestatud intress täies ulatuses laenusaldole).

(2) Aruandeaastal moodustas Ettevõtte võlgnevus lühiajaliste kohustiste osas teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees 170 tuhat eurot (2019: 261 tuhat eurot).

(3) Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt summas 507 tuhat eurot (2019: 624 tuhat eurot) koosnevad peamiselt juhtimisteenustest, vaata lisa 15.

(4) Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt ostetud põhivara summa 69 tuhat eurot (2019: 434 tuhat eurot) koosneb kapitaliseeritud väljaminekutest.

Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 19 Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 13). 2020. aasta renditulu on 11 408 tuhat eurot (2019: 12 466 tuhat eurot). Sõlmitud rendilepingud on tähtaegadega 1 kuni 15 aastat. Lühiajaliste ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub oluline lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteatamise periood. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteatamise tähtaeg 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 krediidiajalooga emaettevõtte.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu 2020. aastal oli 238 tuhat eurot (2019: 468 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Kuni 1 aasta	10 793	11 781
1 kuni 5 aastat	38 272	37 203
Üle 5 aasta	13 367	12 046
Kokku	62 432	61 030

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte on rendile võtnud ettevõtluses osaliselt kasutatava sõiduauto.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Transpordi- vahendid
Jääkväärtus 31.12.2019	0
Lisandumised	37
Kulum	0
Jääkväärtus 31.12.2020	37

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajaline rendikohustis	5	0
Pikaajaline rendikohustis	22	0
Rendikohustised kokku	27	0

Rendileping on sõlmitud eurodes lõpptähtajaga 15.12.2025 ja intressimääraga 1,85% + 6kuu Euribor.

	Transpordi- vahendid
Rendikohustised 31.12.2019	0
Lisandumised	37
Maksed	-10
Intressid	0
Rendikohustised 31.12.2020	27

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019	Lisa
Intressitulud	1 023	840	
Intressitulu Emaettevõtjale antud laenudelt	1 003	815	18
Intressitulu muudelt laenudelt	20	25	
Intressikulud	-1 911	-1 707	
Intressikulu laenudelt	-1 909	-1 648	
Muud finantskulud	-2	-58	
Kokku	-888	- 867	

Intressitulu laenudelt teeniti aruandeaastal Emaettevõtte omanikule antud laenult summas 1 003 tuhat eurot (2019: 815 tuhat eurot) ning teistele ettevõttele antud laenudelt summas 20 tuhat eurot (2019: 25 tuhat eurot).

Intressikulud laenudelt tekkisid aruandeaastal (samuti aastal 2019) finantsasutuselt võetud laenult.

Lisa 21 Finantsriskide juhtimine

Oma igapäevases tegevuses puutub firma kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa Ettevõtte äritegevusest. Risk on Ettevõtte juhtkonna poolt defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest.

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.

Tururisk

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood finantsinstrumentidest kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Tulenevalt sellest, et Ettevõtte finantsvarad ja -kohustised on noteeritud eurodes, ei ole Ettevõttel olulist valuutariski.

Intressimäära risk

Intressimäärarisk tähendab seda, et intressimäära muutmine toob kaasa muutuse Ettevõtte rahavoos ja kasumis. Intressimäärariski mõju Ettevõtte majandustulemustele analüüsitakse regulaarselt.

Ettevõtte intressimäära risk tekib pikaajalistest võlakohustistest ja antud laenudest. Ettevõtte on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga võetud võlakohustistelt ja antud laenudelt. Intressikandvate varade ja kohustiste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud lisades 9 ja 18.

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

(Tuhandetes eurodes)	31.12.2020	31.12.2019	Lisa
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,7%+1-kuu Euriborist	108 554	108 794	9
Kokku saadud laenud	108 554	108 794	
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1-kuu Euriborist	-51 107	-47 107	18
Fikseeritud intressimääraga välja antud laenud	-554	-633	
Kokku antud laenud	-51 661	-47 740	
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	56 893	61 054	

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 (b.p.).

31.12.2020 (tuhandetes eurodes)	Bilansiline väärtus	Intressimäär 10 b.p. kõrgem	Intressimäär 10 b.p. madalam
Finantsvarad			
Laen emattevõttele	51 107	51	-51
Mõju finantsvaradele kokku		51	-51
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	108 554	-109	109
Mõju finantskohustistele kokku		-109	109
Mõju kasumiaruandele kokku		-58	58

31.12.2019 (tuhandetes eurodes)	Bilansiline väärtus	Intressimäär 10 b.p. kõrgem	Intressimäär 10 b.p. madalam
Finantsvarad			
Laen emattevõttele	47 107	47	-47
Mõju finantsvaradele kokku		47	-47
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	108 794	-109	109
Mõju finantskohustistele kokku		-109	109
Mõju kasumiaruandele kokku		-62	62

- (i) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aruandeperioodil oleksid olnud 10 protsendipunkti võrra kõrgemad (sama muutus 2019) eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte puhaskasum olnud 58 tuhande euro võrra väiksem (2019: 62 tuhande euro).
- (ii) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud 10 protsendipunkti võrra madalamad (sama muutus 2019) eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte puhaskasum olnud 58 tuhande euro võrra suurem (2019: 62 tuhande euro).

Krediidirisk

Ettevõtte krediidirisk tuleneb rahast ja rahalähenditest (deposiididest pankades ja finantsasutustes), nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest ning antud laenudest. Krediidirisk väljendub kahjuna, mida Ettevõtte võib kanda ja mida põhjustab tehingu vastaspool, kui ta jätab oma lepingulised finantskohustised täitmata.

Maksimaalne krediidirisk on välja toodud allpool tabelis:

<i>(Tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019	Lisa
Raha ja rahalähendid	8 343	4 280	2
Nõuded ostjate vastu	684	649	4
Antud laenud	51 661	47 740	3,18
Kokku	60 688	52 669	

Raha ja rahalähendid

Ülemiste Center OÜ hoiab rahalisi vahendeid kõige enam tunnustatud Eesti pankades, kellel on emapanga reitingud ning on piisav krediidi ajalugu.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Moody's		S&P Global		Fitch		31.12.2020	Lisa
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
SEB *	P-1	Aa2	A-1	A+	F1+	AA-	8 323	2
							8 323	

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Moody's		S&P Global		Fitch		31.12.2019	
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
SEB*	P-1	Aa2	A-1	A+	F1+	AA-	4 245	2
							4 245	

*SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidi reitinguid. Reiting on antud SEB grupi ematähtsuse Skandinaviska Enskilda Banken AB'le.

Andmed pärinevad SEB koduleheküljelt.

Nõuded ostjate vastu

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.

Vähendamaks krediidiriske hindab Ettevõtte järjepidevalt klientide maksedistsipliini. Vastavalt krediidi poliitikale lähtutakse 10 päevasest maksetähtajast. Uute klientide puhul kontrollitakse nende krediiditausta Krediidiinfo andmebaasi abil. Samuti jälgitakse nende maksekäitumist alguses kõrgendatud huviga. Maksedistsipliini täitmisel on võimalik saada paindlikumaid krediidingimusi nagu pikemat maksetähtaega. Maksedistsipliini rikkumisel omakorda kohaldatakse rangemaid krediidingimusi. Sõltuvalt läbirääkimistest kliendiga on võimalik erandlike maksetingimuste ja -graafikute kokkuleppimine lihtsustamaks klientidel arvete tasumist. Vastavalt Ettevõtte poliitikale nõutakse klientidelt nõuete laekumise kindlustamiseks (panga) tagatise või deposiite. Laekumata nõuete saldo ja maksetähtaegadest kinnipidamise jälgitakse regulaarselt. Tagamaks, et toodete ja teenuste müük on alati vastavuses Ettevõtte sisemiste põhimõtetega, on Ettevõttes kehtestatud ostjatega suhtlemiseks protseduurid. Ületähtaegsete võlgade puhul saadab Ettevõtte välja meeldetuletusi, kontakteerub kliendiga telefoni teel või rakendab muid meetmeid, et võlga sisse nõuda. Ettevõttes on kehtestatud tingimused, mille täitumisel alustatakse võla sissenõudmist kohtu teel.

Ettevõtte ei ole olulisel määral avatud krediidiriskile seoses ühegi kliendi või vastaspoolega. Maksimaalne krediidirisk, mis tuleneb Ettevõtte nõuetest ostjatele ja muudest nõuetest, on toodud allpool. Aruandeaastal hindas Ettevõtte alla nõudeid klientidele 453 tuhande euro ulatuses (2019: 361 tuhande euro ulatuses).

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	290	301
<i>Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)</i>	2	2
<i>Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega</i>	288	299
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud:	285	113
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	112	178
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	450	418
Nõuded ostjate vastu kokku	1 137	1 010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (<i>Lisad 3,4</i>)	-453	-361
Kokku nõuded ostjate vastu	684	649

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud	575	414
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	290	301
<i>1-30 päeva</i>	96	48
<i>31-60 päeva</i>	50	23
<i>61-120 päeva</i>	35	31
<i>Üle 120 päeva</i>	105	11
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	112	178
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	0	6
<i>1-30 päeva</i>	2	0
<i>31-60 päeva</i>	2	0
<i>61-120 päeva</i>	2	3
<i>Üle 120 päeva</i>	106	172
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	450	418
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	195	195
<i>1-30 päeva</i>	38	49
<i>31-60 päeva</i>	28	41
<i>61-120 päeva</i>	49	62
<i>Üle 120 päeva</i>	140	72
Nõuded ostjate vastu kokku	1 137	1 010

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruande kuupäeval, mis on avalikustatud käesoleva lisa „õiglase väärtuse“ lõigus allpool.

Antud laenud

Kuna antud laenud sisaldavad peamiselt laene seotud osapooltele, peab Ettevõtte krediidiriski selles osas ebaoluliseks. (vt samuti lisa 18).

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk esindab ohtu Ettevõtte maksevõimele. Ettevõtte eesmärk on hoida Ettevõtte finantseerimisvajadus ja finantseerimisvõimalused tasakaalus. Konservatiivse likviidsusriski juhtimise aluseks on piisavate rahaliste vahendite saldo ning finantseerimisvajaduste rahuldamiseks vabade krediitlimiitide olemasolu tagamine. Likviidsusriski juhtimise vahendina kasutatakse rahavoogude planeerimist. Risk realiseerub, kui Ettevõttel ei jätku vabasid vahendeid võetud laenude teenindamiseks, käibekapitali vajaduste rahuldamiseks või investeeringuteks. Ettevõtte likviidsusriski aitab maandada ka ostjate nõuete ja tarnelepingute pidev monitooring. Ettevõtte rahavood planeeritakse konservatiivselt ning likviidsusrisk on viidud miinimumini.

Aruandekuupäeva seisuga ületas Ettevõtte likviidsete varade väärtus Ettevõtte lühiajalisi kohustisi 2 063 tuhande euro võrra (31.12.2019 seisuga ületasid Ettevõtte lühiajalised kohustised ettevõtte likviidsete varade väärtuse 1 611 tuhande euro võrra). Ettevõtte juhatuse on veendunud, et suudavad uuendada pangalaenu lepinguperioodi lõppedes sarnastel tingimustel olemasolevaga.

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtte finantskohustised jaotatud rühmadesse lähtuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast. Alljärgnev tabel kajastab Ettevõtte finantskohustiste likviidsusanalüüsi vastavalt lepingute tingimustele.

seisuga 31.12.2020 (tuhandetes eurodes)	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Diskontee- mata raha- vood kokku	Bilansiline väärtus	Lisa
<i>Pangalaenu põhiosa *</i>	876	2 629	105 106	108 611	108 554	9
<i>Pangalaenu intressid**</i>	460	1 384	2 100	3 944	108	
Laenukohustiste tagasimaksed	1 336	4 013	107 206	112 555	108 662	
Võlad hankijatele ja seotud osapooltele	529	0	0	529	529	10,18
Muud kohustised***	272	0	0	272	272	10
Finantskohustiste rahavood kokku	2 137	4 013	107 206	113 356	109 463	

seisuga 31.12.2019 (tuhandetes eurodes)	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Diskontee- mata raha- vood kokku	Bilansiline väärtus	Lisa
<i>Pangalaenu põhiosa *</i>	863	2 588	105 427	108 877	108 877	9
<i>Pangalaenu intressid**</i>	467	1 417	3 944	5 828	108	
Laenukohustiste tagasimaksed	1 329	4 004	109 372	114 705	108 985	
Võlad hankijatele ja seotud osapooltele	702	0	0	702	702	10,18
Muud kohustised***	244	0	0	244	244	10
Finantskohustiste rahavood kokku	2 275	4 004	109 372	115 651	109 931	

* Ajavahemikus 11.05 kuni 09.11.2020 olid laenu tagasimaksed ajutiselt peatatud. Laenu tagasimakseid taastati alates 10.11.2020.

** Tuleviku rahavoo leidmiseks kasutati laenulepingu kehtivat marginaali määra (samuti ka aastal 2019). EURIBORi muutus ei avalda mõju Ettevõtte likviidsusele (samuti ka aastal 2019)

*** Muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 38 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 204 tuhat eurot ning muid võlgu summas 30 tuhat eurot (aastal 2019: muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 10 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 219 tuhat eurot ning muid võlgu summas 15 tuhat eurot).

Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtte eesmärk kapitali juhtimisel on kaitsta oma võimet jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõtena, 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.

Ettevõtte jaoks on kapital nii laenu kui ka omakapital. Vastavalt pangaga sõlmitud laenulepingule on kehtestatud nõuded mõningatele suhtarvudele nagu Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio), Omakapitali osakaal varades (Equity ratio) ja tagatise väärtuse ja laenusumma suhe (Value to loan). Kui need nõuded ei ole täidetud, võib pank ennetähtaegselt laenu tagasi kutsuda. Aruandekuupäeva seisuga (ka aastal 2019) olid Ettevõtte suhtarvud laenulepingu tingimustega kooskõlas.

Vastavalt laenulepingule (vaata lisa 9) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses.

Õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2020 oluliselt Ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna Ettevõtte laenukohustised ja antud laenu on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades ei erine juhtkonna hinnangul pikaajaliste võlakohustiste õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Nõuete ostjate vastu bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahindlused, ja muude võlgnevuste bilansiline maksumus on ligilähedane nende õiglase väärtusega.

Kõik varad ja kohustised, mis on hinnatud õiglasesse väärtusesse, või mille õiglased 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:** (korrigeerimata) noteeritud hinnad identsete varade või kohustiste aktiivsetel turgudel; Aktiivsetel turgudel kaubeldavate finantsinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on noteeritud turuhinnad aruandeperioodi lõpu seisuga. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt,

tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt, ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindu.

- **Tase 2:** muud sisendid kui 1. tasemes sisalduvad noteeritud hinnad ja mis on vara või kohustise osas jälgitavad kas otse (s.t hindadena) või kaudselt (s.t on tuletatud hindadest); Aktiivsetel turgudel kaubeldavate finantsinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on noteeritud turuhinnad aruandeperioodi lõpu seisuga. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt, ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindu.
- **Tase 3:** vara või kohustise sisendid, mis ei põhine jälgitavatel turuandmetel (mittejälgitavad sisendid). Kõigi tuletisinstrumentide õiglase väärtuse määramiseks kasutab Ettevõtte nõuetekohase erialase kvalifikatsiooni ja kogemusega sõltumatut hindajat.

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

	Kuupäev	Summa kokku	Noteeritud aktiivsetel turgudel (Tase 1)	Olulised jälgitavad sisendid (Tase 2)	Olulised mittejälgitavad sisendid (Tase 3)	Lisa
<i>(Tuhandetes eurodes)</i>						
Õiglases väärtuses kajastatavad varad:						
Kinnisvarainvesteeringud						
Kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.)	31.12.2020	212 160	—	—	212 160	6
Kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.)	31.12.2019	219 175	—	—	219 175	6
Varad, mille õiglased väärtused on avalikustatud:						
Laenud korrigeeritud soetusmaksumuses						
Antud laenud	31.12.2020	51 661	—	—	51 661	3,18
Antud laenud	31.12.2019	47 740	—	—	47 740	3,18
Kohustised, mille õiglased väärtused on avalikustatud:						
Intressikandvad laenud ja võlakohustised						
Saadud laenud ja liisingud	31.12.2020	108 581	—	—	108 581	9
Saadud laenud ja liisingud	31.12.2019	108 877	—	—	108 877	9

Aruandeaastal (ka aastal 2019) ei olnud liikumisi tasemete vahel.

Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolsed otsused ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetele. Samuti on nõutud juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud raamatupidamise arvestusmeetodite ja hindamisaluste rakendamisel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatakse Ettevõtte juhtkonnapoolsed hinnanguid asjaolude kohta, mis omavad mõju Ettevõtte varadele ja kohustistele aruandekuupäeva seisuga ja finantsaasta jooksul teenitud tuludele ning tehtud kuludele. Muudatused hinnangutes kajastuvad muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnanguid on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel ning muudel faktoritel, mille hulgas on ka tulevaste perioodide sündmuste eeldused, mida peetakse põhjendatuks olemasolevate tingimuste juures. Tegelikud tulemused võivad erineda esialgsetest raamatupidamislikest hinnangutest. Need hinnangud ja eeldused, millel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud järgnevalt:

a) Valdkonnaks, milles hinnangute tegemine on kõige keerulisem või kus tehtud hinnangud mõjutavad oluliselt ettevõtja finantsaruannet, on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse kahe eraldiseisva sõltumatu hindaja hinnanguid. Hindajad kasutavad hindamisel diskonteeritud rahavooge projektsiooni, võttes arvesse usaldusväärseid hinnanguid tulevaste rahavoogude osas, arvestades olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi, mis on (võimalusel) saadud välistest allikatest, nagu hetkel turul kehtivad sarnaste 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 õiglase väärtuste keskmisena, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi (vaata lisa 6). Juhtkond on veendunud, et kinnisvara praegune kasutus on kõige optimaalsem ning kasumlikum.

b) Nõuete väärtuse hindamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust võttes arvesse nõuete kaetavust ning tähtaegasid nende nõuete osas, mis ei ole laekunud esialgsetel tingimustel. Väärtuse hindamisel kasutatakse juhtkonna hinnangut. Hinnangu tegemisel lähtutakse võlgniku makseraskustest, võimalusest, et võlgnik läheb pankrotti või reorganiseerimisele, maksedistsipliinist mitte kinnipidamisest võlgniku poolt. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 30 päeva hinnatakse nõudesumma 25% ulatuses alla, 60 päeva päeva puhul 50%, 90 päeva puhul 75% ning 120 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses maha. Allahindluse protsenti määramine põhineb Ettevõtte ajaloolisel kogemusel ning arvestab olemasolevaid turutingimusi. Turutingimuste või majandusseisu muutmise tulemusena võib käesolev juhtkonna hinnang muutuda oluliselt. Seotud osapoolte nõuete osas peab juhtkond krediidiriski ebaoluliseks.

Lisa 23 Aruandepäeva järgsed sündmused

Vaatamata Covid-19 viiruse jõulise leviku tõttu oli Ettevõtte ärirahavoog aruandeaastal positiivne. Kuna aasta 2021 alguses ei näita veel Covid-19 viirusepuhang taandumismärke, on Ettevõtte peamine eesmärk hoida finantseerimisvajadus ja finantseerimisvõimalused tasakaalus.

Võttes arvesse eelpool mainitud usub Ettevõtte juhtkond, et Ettevõttel ei teki pikaajalist likviidsusprobleemi ja Ettevõtte on jätkusuutlik. Ettevõtte juhatus on hinnanud bilansipäevajärgse sündmusena COVID-19 pandeemia mõju ettevõttele finantsaruannetele ning Ettevõtte tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud Eesti Vabariigi valitsuse poolt välja kuulutatud rangemate piirangute mõju ajavahemikul 11. märts kuni 03. mai 2021. Seisuga 31.12.2020 ei põhjusta pandeemia juhtkonna hinnangul Ettevõttele olulist tegevuse jätkuvuse riski.

10. mail 2021 otsustas Ülemiste Center OÜ ainuosanik maksta 2019. a puhaskasumist välja dividende 8 000 tuhat euro ulatuses. Dividendide väljamakse tulemusena on jaotamata kasumi suurus 152 015 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2021

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GUIDO PÄRNITS	Juhatuse liige	14.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste 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 2020 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 arvestuseksperдите rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA kodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA kodeksile.

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 teatud 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 seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning selle 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Auditioretevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

14. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	14.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	837
Kokku	160 852
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	160 852
Kokku	160 852

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	11408000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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