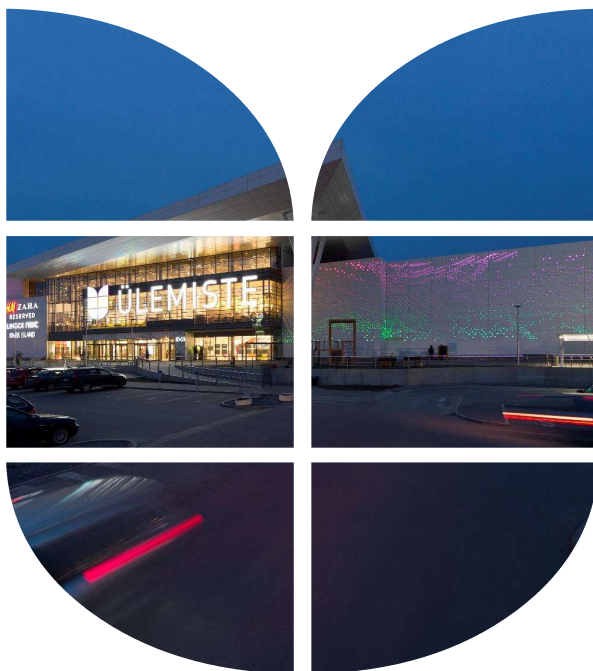


**ÜLEMISTE CENTER OÜ MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2021 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**



aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

Ärinimi: Ülemiste Center OÜ

Registrikood: 10872385

Tänav: Suur-Sõjamäe tn 4

Linn: Tallinn

Maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

Telefone: +372 620 1174

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	7
Finantsseisundi aruanne.....	7
Koondkasumiaruanne.....	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Laenunõuded	19
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	19
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad.....	20
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	21
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	22
Lisa 9 Laenukohustised	23
Lisa 10 Võlad.....	24
Lisa 11 Tasutud ja saadud ettemaksed	25
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	25
Lisa 13 Osakapital	26
Lisa 14 Rendid	26
Lisa 15 Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu	27
Lisa 16 Tegevuskulud	28
Lisa 17 Tööjõukulud	28
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	28
Lisa 19 Tulumaks.....	29
Lisa 20 Seotud osapooled	29
Lisa 21 Finantsriskide juhtimine.....	30
Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud	35
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	36
Kasumi jaotamise ettepanek	37
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2021. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	38
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	39

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

Ülemiste Center OÜ põhitegevuseks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarendimine ja nende haldamine. Ülemiste Center OÜ opereerib Ülemiste kaubamärgi all SIA Linstow Baltic'ga sõlmitud juhtimislepingu alusel. SIA Linstow Baltic opereerib ning arendab kaubanduskeskuseid Lätis ja Eestis.

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 Wilhelmsen perekonna liikmed.

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 2021. aastal jätkuvalt parim tööstuskaupade ostukoht. Ülemistest peab parimaks 39% elanikest, aastaga on positiivseid hinnanguid kõvasti lisandunud (kasv +7%). Tegemist on selgelt kõige tuntuma ning ka kõige laiema ostjaskonnaga keskusega, millest on kaupu ostnud või teenuseid tarbinud 35% piirkonna elanikest. Samaselt teistele suurtele keskustele ei ole Ülemiste keskuse ostjaskonna laius aastaga muutunud ning vahe konkurentidega on püsivalt suur. Ülemiste keskus on ka maineliider, eristudes konkurentsis kõige laiemat kaubavalikut pakkuva mugava kogu pere ostukohana. Ülemiste kuvand on konkurentsis tugevnenud, sealhulgas enim moodsate ja kvaliteetsete kaupade, meeldiva ostukeskkonna ja laia naisteriiete valiku osas.

Aruandeaastal oli Ülemiste keskuse kaalutud keskmine renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus 15,9 eurot, mis on 2,2 eurot kõrgem 2020. aastaga võrreldes.

Aruandekuupäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 1,4% (31.12.2020: 0,6%) kogu pinnast.

Aruandeaastal Ülemiste Center OÜ investeeringute olulisem projekt oli Sports Direct'i laienemine ning Adidas'e esinduspoe avamine. Soodustamaks teadlikku tervisekäitumist on Ülemiste Keskuses 103 jalgrataste parkimiskohta ja 2021 aastal lisandus Ülemiste Keskusesse kaks Bikeep elektriliste tõukerataste laadimisjaama. Investeeringute eesmärgiks on eelkõige klientide rahulolu tõstmine.

Suurim 2022. aastaks planeeritud investeering on keskuse üldalal asuva vee-teemalise puhkeala renoveerimine eesmärgiga paremini vastu tulla klientide vajadustele. Samuti on plaanis teha investeeringuid 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 2027. aastal.

Äritegevuse riskid

Ettevõtte äritegevusega seotud riskide juhtimine on oluline ja lahutamatu osa Ettevõtte juhtimisest. Riskijuhtimise eesmärgiks on optimaalse tasakaalu leidmine võimaliku kahju või saamata jäänud kasumi ning riskide vähendamiseks kasutatava ressurside vahel. Riski defineeritakse kui tulevikus toimuvat võimalikku sündmust, mis võib mõjutada Ettevõtte eesmärkide saavutamist. Oma äritegevuse juhtimisel eelistab Ettevõtte juhtkond reeglina riski ennetamist riskisündmusele tagantjärele reageerimisele. Ettevõtte võime tuvastada, mõõta ja kontrollida erinevaid riske omab olulist mõju Ettevõtte kasumlikkusele.

Ettevõtte riskijuhtimise aluseks on üldiselt aktsepteeritud raamatupidamisstandardite ja hea tava jälgimine ning Ettevõtte sisemised regulatsioonid ja poliitika. Riskide juhtimine üldisel tasandil sisaldab nende tuvastamist, mõõtmist ning kontrollimist. Peamine roll riskide juhtimisel ja riskiprotseduuride kinnitamisel on Ettevõtte juhatusel. Ettevõtte juhatuse hinnangul Ettevõtte suurimaks riskiks on võimalik lühi- või/ka pikaajaline negatiivne mõju tema finantstulemusele ja/või mainele.

Valuutarisk

Tulenevalt sellest, et põhiosa Ettevõtte finantsvaradest ja -kohustistest on noteeritud eurodes, ei ole Ettevõttel olulist valuutariski.

Intressimäärarisk

Intressimäärarisk tähendab seda, et intressimäära muutmine toob kaasa muutuse Ettevõtte rahavoos ja kasumis. Intressimäärariski mõju Ettevõtte majandustulemustele analüüsitakse regulaarselt. Ettevõtte on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga võetud võlakohustustelt ja antud laenudelt. Ettevõtte intressiriski juhtimisel on oluline jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi.

Koroonaviiruse mõju

2021. aasta oli Tallinna kaubandussektori jaoks jätkuvalt keeruline aasta, kuna viiruse Covid-19 kiire leviku tulemusena oli sarnaselt eelmise aastaga häiritud kogu maailma majanduskeskkonna tavapärane toimimine, sh ettevõtete majandustegevus Eestis. Aruandeaastal vaktsiinide kättesaadavaks saamisega loodetud kiiret koroonaviiruse seljatamist ei toimunud. 2021. aasta kevadel kehtestati Eesti Vabariigis Covid-19 leviku tõkestamiseks uuesti karmid piirangud. Ettevõtte äritegevus kohanes kiiresti koroonapandeemia järjekordse kõrglaine mitme nädalaste piirangutega, aidates oma pinnal asuvatel äridel füüsiliste kaupluste sulgemise ajal kauplemist e-kanalites.

Aruandeaasta alguses vaktsineerimisprogrammidele pandud suured lootused viiruse leviku kiireks piiramiseks ja normaalse elu taastamiseks osutusid liialt optimistlikeks. Suurem viirusepuhang jõudis Eestisse 2021. aasta kevadel, kui elanike vaktsineerimine oli alles algfaasis. Sarnaselt aastale 2020 seati viiruse tõkestamiseks ranged piirangud, mis mõjutasid 2021. aasta majandustulemust. Peamiselt puudutasid need ostukeskusi kauplusi, millest enamus suleti seitsmeks nädalaks (2020. aastal olid samad kauplused suletud kuus nädalat). Ettevõtte rakendas mitmeid abinõusid nii oma klientide kui ka töötajate turvalisuse tagamiseks. Sarnaselt eelmisele aastale ei kvalifitseerunud Ettevõtte riiklike toetuse saamiseks. Vaatamata kõikidele kasutusele võetud meetmetele ei saa Covid-19 negatiivset mõju äritulemusele alahinnata.

2022. aasta eesmärkide seadmisel on võetud arvesse, et Covid-19 viirusepuhang näitab siiski taandumismärke, uued koroonaviiruse tüved põhjustab eeldatavasti varasemast vähem tõsisemat haigestumist ja annab lootust, et Covid-19st on saamas tavaline hooajaline viirus. Samuti on Euroopa Ravimiamet lubanud turule esimese Covid-19 ravimi.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laialtlevivad sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. 24.02.2022 Euroopas alanud sõja mõjusid Ettevõtte äritegevusele on hetkel keeruline täpselt prognoosida, kuna olukord on pidevas muutumises, valitseb suur ebakindlus ning seetõttu sündmuste negatiivset mõju sektorile ning majandusele laiemalt ei ole veel võimalik adekvaatselt hinnata.

Äritegevuse hooajalisus

Ettevõtte äritegevuses esineb teataval määral hooajalisi kõikumisi. Kõrgema müügitulu saab Ettevõtte tavapärasel majanduskeskkonnas neljandas kvartalis, mis on tingitud jaekaubandusele iseloomulikest ostukäitumisest. Aruandeaasta neljanda kvartali müügitulu on ligikaudu 16,5% kõrgem kvartalite keskmisest müügitulust. Tavapäraselt on kaubanduse hooajalisest ostuaktiivsusest tingituna nõrgema kasumiga aasta esimene kvartal.

Äritegevuse tulem

Ülemiste Center OÜ müügitulu oli aruandeaastal 13 593 tuhat eurot (2020. a. 11 408 tuhat eurot). Ärikasum aruandeaastal oli 20 489 tuhat eurot (2020. a. 1 725 tuhat eurot).

Ülemiste Center OÜ's töötas 2021. aastalõpu seisuga 9 inimest (2020. aastalõpu seisuga 9). Töötajatele makstud tasu üldsumma oli aruandeaastal 600 tuhat eurot (2020. a. 585 tuhat eurot). Juhatusel liikmetele maksti aruandeaastal töötasusid summas 145 tuhat eurot (2020. a. 153 tuhat eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttel lahkumishüvitise maksmise kohustus.

Aruandeaasta lõpptulemiks kujunes 15 913 tuhande euro suurune puhaskasum (2020. a. puhaskasum 837 tuhat eurot).

Keskkond, ühiskondlik ja sotsiaalne vastutus

Ettevõtte ühiskondlik vastutus peegeldub igas meie otsuses, mistõttu peavad need olema teadlikud ja jätkusuutlikud. Need peavad olema otsused, mis tekitavad külastajates turvatunnet ja aitavad vähendada keskuse ökoloogilist jalajälge. Me näeme igapäevaselt, et head otsused loovad usalduslikke suhteid rentnikega, mis omakorda võimaldab ühiselt panustada inimesi toetavasse keskkonda – see kasvatab kindlustunnet kõigis töötajates ja nende peredes. Seetõttu panustamegi võrdseid võimalusi pakkumisse, tervist ja keskkonnateadlikku käitumist toetavatesse projektidesse nii Ülemiste keskuses sees kui ka ühiskonnas laiemalt.

Ülemiste Center OÜ tunnetab sotsiaalset vastutust ning võtab oma äritegevuses arvesse mõjusid keskkonnale. Igapäevast töö 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. Keskus osaleb mitmes keskkonnavalastes pilootprojektides, mille tulemusena on täna mitmes meie pinnal asuvates kohvikutes ja restoranides kasutusel Ringo korduspakendid ning alates augustist 2021 on taarapunktis keskuse külastajatel avanenud võimalus tagastada Tetra Pak kartongpakendeid.

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 klaastaara, 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 jälgitakse energia tarbimise efektiivsuse näitajaid, vähemalt kord aastas viiakse läbi põhjalikud, erineva suunilusega keskkonnavalased auditid.

Ülemiste keskus on BREEAM sertifikaadi omanik. BREEAM on maailmas tunnustatud infrastruktuuri ja hoonete jätkusuutlikkuse hindamise meetodi väljatöötaja. Selle meetodi abil hinnatakse keskkonnasäästlike 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 aktsepteeri 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 2021

Ülemiste keskus teeb koostööd Eestimaa Looduse Fondiga toetades kolmeaastast püsimetsa 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 püsimeetsamajandamise 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 28 lastekodule üle Eesti 14 930 eurot (2020.a. annetas keskus 23 lastekodule 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 - 14. augustil toimus Ülemistel teist aastat järjest Baltikumi kõige erilisemaks liikumisürituseks peetaval Neptunas Eesti Ööjooks Ülemiste, millest võttis osa ligi 1600 spordihuvilist. Ülemistel toimunud sündmus oli tunnistatud Eesti jooksuharrastajate poolt 2021. aasta Eesti parimaks suureks jooksuks. Ööjooks tõestab, et ka pikamaajooks võib olla väga meeleolukas ning toob selle liikumisviisi juurde ka need, kes muidu seda igavaks peaksid. Ka aastal 2022 planeeritakse uue traditsiooniga kindlasti jätkata.

Keskus panustab Eesti rahvatervise parandamisse ja koostöös linnaga avati novembris 2021 Ülemiste keskuses Covid-19 statsionaarne vaktsineerimispunkt, eelnevalt pakkus Ülemiste keskus oma pinda ajutistele vaktsineerimispunktiledele.

Terve 2021. 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. Koroonakriisile vaatamata annetasid Ülemiste keskuse külastajad abiorganisatsioonidele aastal 2021 ligi 8 500 eurot (2020.a. 12 500 eurot). Suurimaid annetussummasid kogusid võrdselt Eesti Loomakaitse Selts ja Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastefond. Organisatsioonidele kingitud annetustele lisas omalt poolt panuse ka Ülemiste keskus.

Ettevõtte juhatus

Aastal 2021 Ettevõtte juhatuses muudatusi ei toimunud, juhatuse liikmed on hr. Guido Pärnits ning hr. Frode Grønvold. Nõukogu Ettevõttele ei ole.

Suhtarvud

Omakapitali osakaal varades (Equity ratio)

(tuhandetes eurodes)	31.12.21	31.12.20
Omakapital	161 429	161 516
Vara kokku	281 245	274 192
Omakapitali osakaal varades	57,4%	58,9%

Omakapitali osakaal varades = Omakapital/ Vara kokku

Laenu suhe laenu tagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)

(tuhandetes eurodes)	31.12.21	31.12.20
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	105 106	108 611
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus	221 260	212 160
Laenu suhe laenu tagatise õiglasesse väärtusesse	47,5%	51,2%

Laenu suhe laenu tagatise õiglasesse väärtusesse = Laenujääk/ Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus

Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio)

(tuhandetes eurodes)	2021	2020
Korrigeeritud ärikasum enne põhivara kulumit ja õiglase väärtuse muutust	12 272	10 122
Makstud intressid	1 844	1 883
Laenude tagastamine	3 505	1 734
Kokku	5 349	3 617
Laenukohustiste kattekordaja	2,29	2,80

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.

Guido Pämits
Juhatuse liige



Frode Grønvold
Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 384	8 343	2
Nõuded	1 370	1 092	
Ettemaksed	153	206	11
Varud	10	2	
Kokku käibevarad	7 917	9 642	
Põhivarad			
Nõuded	51 272	51 453	3
Kinnisvarainvesteeringud	221 260	212 160	6
Materiaalsed põhivarad	786	923	7
Immateriaalsed põhivarad	10	14	8
Kokku põhivarad	273 328	264 550	
Kokku varad	281 245	274 192	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 479	3 479	9
Rendikohustised	5	5	14
Võlad hankijatele ja muud võlad	12 566	2 116	10
Ettemaksed	2 153	1 979	11
Kokku lühiajalised kohustised	18 203	7 579	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	101 596	105 075	9
Rendikohustised	17	22	14
Kokku pikaajalised kohustised	101 613	105 097	
Kokku kohustised	119 816	112 676	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600	600	13
Kohustuslik reservkapital	64	64	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	144 852	160 015	
Aruandeaasta kasum	15 913	837	
Kokku omakapital	161 429	161 516	
Kokku kohustised ja omakapital	281 245	274 192	

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Renditulu	13 593	11 408	14
Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu	5 012	4 450	15
Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	8 621	-8 086	6
Tegevuskulud	-5 595	-5 183	16
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	-306	-36	6
Tööjõukulud	-608	-596	17
Amortisatsioonikulu	-228	-232	7,8
Ärikasum	20 489	1 725	
Intressitulud	1 063	1 023	18
Intressikulud	-1 872	-1 911	18
Kasum enne maksustamist	19 681	837	
Tulumaks	-3 767	0	19
Aruandeaasta puhaskasum	15 913	837	
Aruandeaasta muu koondkasum	0	0	
Aruandeaasta koondkasum	15 913	837	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
<u>Rahavood äritegevusest</u>			
Aruandeaasta puhaskasum	15 913	837	
Korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasum/kahjum	-8 621	8 086	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	226	232	7,8
Kahjum põhivara mahakandmisest	1	0	7
Tulumaksu kulu	3 767	0	19
Intressikulu	1 872	1 911	18
Intressitulu	-1 063	-1 023	18
Varude muutus	-7	0	
Äritegevusega seotud varade ja kohustiste muutus	633	419	
Laekunud intressid	1 063	1 023	
Makstud intressid	-1 844	-1 887	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 000	0	19
Kokku rahavood äritegevusest	9 941	9 598	
<u>Rahavood investeerimistegevusest</u>			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-86	-15	7
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-479	-1 324	7
Antud laenud	0	-4 000	20
Antud laenude tagasimaksed	175	79	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-390	-5 259	
<u>Rahavood finantseerimistegevusest</u>			
Makstud dividendid	-8 000	0	19
Saadud laenud	0	1 468	9
Saadud laenude tagasimaksed	-3 505	-1 734	9
Rendikohustiste põhiosade tagasimaksed	-5	-10	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 510	-276	
Kokku rahavood	-1 959	4 063	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 343	4 280	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 959	4 063	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 384	8 343	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata koondkasum	Kokku	Lisa nr
31.12.2019	600	64	160 015	160 679	
Aruandeaasta kasum	0	0	837	837	
Aruandeaasta muu koondkasum	0	0	0	0	
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	837	837	
31.12.2020	600	64	160 852	161 516	
Aruandeaasta kasum	0	0	15 913	15 913	
Aruandeaasta muu koondkasum	0	0	0	0	
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	15 913	15 913	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-16 000	-16 000	19
31.12.2021	600	64	160 765	161 429	

Ettevõtte kohustusliku reservkapitali suurus on kooskõlas Ettevõtte põhikirjas sätestatuga. Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisa 13.

Aruandeaastal maksis Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumist välja dividendid 8 000 tuhande euro ulatuses ning lisaks kuulutas välja dividendid summas 8 000 tuhande euro ulatuses väljamaksmise tähtajaga kuni 30.11.2022 (aastal 2020 ei ole Ettevõtte dividende välja maksnud ega välja kuulutanud).
Vaata ka lisa 20.

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 2021 seisuga oli Ülemiste Center OÜ 100% osade omanik 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 Wilhelmsen perekonna liikmed.

Ettevõtte juhatuse kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 08.06.2022. 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 tuhadeni, 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 arvestuspõhimõtetes.

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nõuab teatud raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonnalt mitmete otsuste tegemist arvestus- ja aruandluspõhimõtete rakendamise osas. Need valdkonnad, mis eeldavad keerulisemaid hinnanguid ning kus raamatupidamishinnangutel ja arvestatud eeldustel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud eraldi lisas 22.

B. Võrreldavus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtetest, meetodite muutuse sisu ja mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjete esitusviisi 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

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõikil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2021:

- **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 lihtsustust, 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. Muudetud on ka IFRS 7-t, et aidata finantsaruannete kasutajatel mõista viitintressimäärade reformi mõju ettevõtte finantsinstrumentidele ja riskijuhtimisstrateegiale. Rakendamine toimub küll tagasiulatuvalt, kuid varasemaid perioode korrigeerima ei pea. Kõnealused muudatused Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

- **IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused**
Muudatus 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:
 - a) Rendimaksete muutuse tulemusel on renditasu sisuliselt sama või väiksem kui vahetult enne muutust.
 - b) Rendimaksete vähendamine mõjutab ainult makseid, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2021.
 - c) Rendilepingu muudatuste tingimustes olulisi muutusi ei tehta.Kõnealused muudatused Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

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**

Muudatustes 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 mittekvalifitseeruvate 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 tulemused. 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 oleks tulnud hakata algselt kohaldama 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti oli lubatud ennetähtaegne rakendamine. COVID-19 pandeemia tõttu lükkas IASB standardi jõustumise kuupäeva aasta võrra edasi 1. jaanuarile 2023, et anda ettevõtetele rohkem aega sellega 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 emiteerides omakapitaliinstrumente.

2021. aasta novembris avaldas IASB standardi muutmise projekti, kus selgitatakse, kuidas kajastada kohustisi, mis on seotud lepingutingimuste täitmisega pärast aruandeperioodi lõppu. Täpsemalt tegi IASB ettepaneku teha standardis IAS 1 väikesemahulised muudatused, millega sisuliselt tühistatakse 2020. aastal kõnealuses standardis jõustunud muudatused, millega kohustati ettevõtteid liigitama lühiajaliseks need kohustised, mis olid seotud lepingutingimuste täitmisega 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu, kui neid lepingutingimusi polnud aruandeperioodi lõpu seisuga täidetud. Uute muudatuste kohaselt tuleks ettevõtetel kajastada eraldi kõik pikaajalised kohustised, mis on seotud lepingutingimuste täitmisega 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu. Kui ettevõtte kõnealuseid lepingutingimusi aruandeperioodi lõpu seisuga ei täida, on vaja avalikustada täiendavat informatsiooni. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Samuti on IASB teinud ettepaneku lükata 2020. aasta muudatuste jõustumise kuupäev edasi, nii et ettevõtetelt ei nõutaks praeguse praktika muutmist enne kavandatud muudatuste jõustumist. EL ei ole kõnealuseid muudatusi (sh standardi muutmise projekti) veel heaks kiitnud. Ettevõtte juhtkonna hinnangul oluline mõju Ettevõtte finantsaruannetele puudub.

• **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 koondkasumiaruandes.
- 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.

Juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

• **IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused pärast 30. juunit 2021**

Muudatusi kohaldatakse 1. aprillil 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine, sh finantsaruannete puhul, mis polnud muudatuse kuupäeva seisuga veel kinnitatud. 2021. aasta märtsis muutis IASB IFRS 16 kohaselt lubatud lihtsustuse tingimusi, millega võimaldati rentnikel loobuda IFRS 16 nõuete rakendamise rendilepingute muutmise kajastamisel otseselt COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustuste puhul. Muudatuse tulemusena on nüüd võimalik kõnealust lihtsustust kasutada vaid juhul, kui rendimaksete vähendamine mõjutab ainult makseid, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2022, ning kõik muud lihtsustuse kasutamise tingimused on täidetud. Ettevõtte juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele.

• **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. Rakendusjuhendisse 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.

- **IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: edasilükkunud tulumaks, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. 2021. aasta mais andis IASB välja IAS 12 muudatused, millega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala ning täpsustatakse, kuidas peaksid ettevõtted arvestama edasilükkunud tulumaksu selliste tehingute puhul nagu rendilepingud ja taastamise kohustised. Muudatuste kohaselt ei saa rakendada esmase kajastamise erandit tehingutele, mille esmasel kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus on võrdsed. Seda saab kasutada vaid juhul, kui renditava vara ja rendikohustise (või taastekohustise ja eemaldatava vara) kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus ei ole võrdsed. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole Ettevõtte eeldatavasti olulist mõju.

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 ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel 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.

Võla instrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Ettevõtte kõik võlainstrumendid 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 koondkasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Kogu 2021. aasta jooksul ehk perioodi 1. jaanuar kuni 31. detsember koosnesid Ettevõtte võlainstrumendid nõuetest ostjate vastu ja muudest ostjate vastu suunatud ja muude nõuete alla liigitatud pikaajalistest finantsvaradest. Ettevõtte on finantsvarad mis kuuluvad kategooriasse "laenu ja nõuded" (vt. lisa 3).

Omakapitaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Väärtuse langus

Ettevõtte hindab oma korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavatelt võlainstrumentidelt tulevikus eeldatavat krediirikahju. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediirikahju 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 krediitkahju 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 nüüdisväärtuse vahel diskonteerituna sisemise intressimääraga. Nõuete allahindlus on kajastatud koondkasumiaruandes muude tegevuskulude all. Lootusetuks tunnistatud nõuded ostjate vastu kantakse maha. Kui eelnevatel perioodidel maha kantud nõuded laekuvad, siis kajastatakse need koondkasumiaruandes, 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 monetäärsed varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded, kohustised ja saadud ning antud laenud), hinnatakse aruandepäeval ümber arvestusvaluutasse aruandepäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

Nõuded

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.

Laenud 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 eeldatava krediitkahjumi näol 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 koondkasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes intressitulude 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 osapoolle, 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 õiglane väärtus on hind, millega oleks võimalik kinnisvarainvesteeringut müüa teadlike ja huvitatud osapoolte vahel sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Huvitatud müüja ei ole sundmüügi olukorras müüja, kes müüks ükskõik kui madala hinnaga. Parim indikatsioon õiglasele väärtusele baseerub aktiivse kinnisvaraturu hindadel, mis on vajadusel 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 peituva ebakindluse kohta.

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

Hilisemad 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 hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse kulude tekkimise hetkel kuludes.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse koondkasumiaruandes real "Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest". Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus näidatakse Rahavoo aruandes muude korrigeerimiste hulgas „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasum/kahjum“ real.

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

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 eesmärgile ning leping lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni 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 koondkasumiaruandes 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 finantsseisundi aruandes tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 koondkasumiaruandes. 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 – 3-10 aastat

Kui rendiperioodi lõpus läheb renditava vara omandiõigus üle Ettevõttele või vara maksumus peegeldab ostuõiguse realiseerimise hinda, kasutatakse amortisatsiooni arvestamisel vara hinnangulist kasulikkust eluiga. Ka vara kasutusõigust amortiseeritakse. Vaata jaotises *Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad* toodud arvestuspõhimõtteid. Vara kasutusõigus kajastatakse finantsseisundi aruandes 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, muutuva rendimakseid, mis sõltuvad indeksist või määrast, ning summasid, 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. Muutuva 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 rendimaksete võrra. Rendikohustiste bilansiline väärtus hinnatakse ümber ka juhul, kui muudetakse rendiperioodi, rendimakseid (nt tulevased maksed muutuvad nende arvutamise aluseks oleva indeksi või määra muutumise 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 üüritulo arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja kajastatakse koondkasumiaruandes tuluna selle põhiolemuse tõttu. Tingimuslike renditulude kajastatakse tuluna nende teenimise perioodil. Renditulu kajastamine on täpsemalt lahti kirjeldatud arvestuspõhimõtete lõigu „Tulud“ all.

Finantskohustised

Esmane arvele võtmine ja kajastamine

Ettevõtte finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, rendikohustistest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, 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 õiglasest väärtusest (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 Ettevõttele 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 koondkasumiaruandes.

Finantsinstrumentide saldeerimine

Finantsvarasid ja finantskohustisi saldeeritakse ja esitatakse finantsseisundi aruandes netosummas ainult juhul, kui Ettevõtte on juriidiliselt rakendatav õigus kajastatud summasid 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 finantsseisundi aruandes juhul kui: (a) ettevõtte 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 ressursidest loobumise tõenäosus kindlaks vaadeldes sarnaseid kohustisi kui ühte tervikut. Eraldis kajastatakse ka sel juhul, kui iga üksiku kohustise täitmisega seotud ressursidest 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. Eraldise kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldist kajastatakse finantsseisundi aruandes summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kohustiste suurus 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

Ettevõtte peamised tululiikid on:

- Renditul;
- Müügitulu lepingutest klientidega.

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõtte 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.

Peamiselt renditulu teenimiseks hoitavate kinnisvarainvesteeringute osas sõlmib Ettevõtte kui rendileandja rendilepinguid, mis kuuluvad IFRS 16 reguleerimisalasse. Need lepingud hõlmavad teatud rentnikele (s.o klientidele) pakutavaid teenuseid, sealhulgas üldkasutatavate ruumide hooldusteenuseid (nt korrashoiuteenuseid), kommunaalteenuseid (elekter, vesi ja kanalisatsioon, küte, ventilatsioon, jahutus jmt) ning turundusega seotud kulud. Nende teenuste eest võetav tasu sisaldab tehtud kulude (kõrvalkulude) hüvitamist. Kõrvalkulud on jaotatud kaheks: fikseeritud kõrvalkuludeks ja tegeliku tarbimise alusel arvestatud kõrvalkuludeks. Need teenused on rendilepingutes välja toodud ja arveid nende teenuste eest esitatakse eraldi. Ettevõtte on kindlaks määranud, et kõnealused teenused moodustavad eraldi rendiga mitteseotud komponente (teenused antakse üle alusvara kasutusõigusest eraldi) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse.

Sõlmitud lepingutes puudub kliendil võimalus valida kommunaal- ja haldusteenuse osutajaid. Ettevõtte 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, koondkasumiaruandes real „Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu“. Vaata lisa 15.

Finantseerimise komponent

Ettevõtte 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 finantsseisundi aruandes varana ning kajastatakse kuludena koondkasumiaruandes sama(de)l 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 koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 12.

Seotud osapooled

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

- (i) omanikke (emaeettevõtte ning emaeettevõtte üle valitsevat või olulist mõju omavad isikud);
- (ii) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaeettevõtte teised tütarettevõtted);
- (iii) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- (iv) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2021 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva vahelisel ajaperioodil, ja mis kinnitavad aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Aruandekuupäevajärgseid sündmusi, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	29	20
Arvelduskontod	6 355	8 323
Kokku raha	6 384	8 343

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

Lisa 3 Laenunõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1–5 jooksul				
Laenud seotud osapoolte vastu	51 107	0	51 107	2.05%	EUR	23.02.2023	20
Muud laenunõuded	346	181	165	kuni 3,5%	EUR	25.09.2022, 10.08.2023, 15.05.2026	
Laenunõuded kokku	51 453	181	51 272				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1–5 jooksul				
Nõuded seotud osapoolte vastu	51 107	0	51 107	2.05%	EUR	23.02.2023	20
Muud laenunõuded	554	208	346	kuni 3,5%	EUR	25.09.2022, 10.08.2023, 15.05.2026	
Laenunõuded kokku	51 661	208	51 453				

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu	839	684
Viitlaekumised	350	200
Nõuded kokku	1 189	884

Nõuded ostjate vastu (ka aastal 2020) on intressivabad ning maksetähtajaga 10 kuni 90 päeva. Viitlaekumiste all on kajastatud käibepõhised renditasud.

Ostjatelt laekumata arved	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjatele	1 197	1 137
Eeldatav krediidikahju	-358	-453
Kokku nõuded ostjate vastu	839	684

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruandepäeval.

Eeldatav krediidikahju	2021	2020
Eeldatav krediidikahju aasta alguses	-453	-361
Aruandeperioodi eeldatav kahju ostjate nõuetelt	-67	-161
Laekunud varem ebatõenäoliseks hinnatud nõuded	-14	0
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	177	69
Eeldatav krediidikahju aasta lõpus	-358	-453

Ostjatelt laekumata arvete vanuseline analüüs on toodud lisa 21.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	146	0	177
Üksikisiku tulumaks	0	7	0	7
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0	3
Sotsiaalmaks	0	14	0	15
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Ettemaksukonto jääk	6	0	5	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	173	5	204

Täiendav info lisas 11.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
	31.12.2019
	219 175
Lisandumised	1 071
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-8 086
	31.12.2020
	212 160
Lisandumised	479
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 621
	31.12.2021
	221 260

	2021	2020	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 593	11 408	14
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-306	-36	

Lisandumised koosnevad investeeringutest kaubanduskeskuse juurdeehitusse (sh siseviimistlus) ning olemasoleva kaubanduskeskuse renoveerimisse. Aruandeaastal ei olnud Ettevõtte kapitaliseeritud väljaminekuid samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (2020: 69 tuhat eurot). Vaata lisa 20.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus nii 31. detsember 2021 seisuga kui ka 31. detsember 2020 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%-8,54% ning kapitalisatsioonimäär 6,5% (2020: diskontomäär 7,4%-8,09% ning kapitalisatsioonimäär 6,5%). Hindajad kasutasid ka tegelikke renditulusi ja tegevuskulusid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 5-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 6% võrra (2020: 2%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuste keskmist, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi. Vaata ka lisa 14.

Ettevõtte kinnisvarainvesteering, mida kajastatakse seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 õiglases väärtuses, on mõõdetud tasemel 3. Vaata lisa 21.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoidmiseks. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 14.

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

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on avalikustatud lisa 14.

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad üürniku asendamise kuludest summas 74 tuhat eurot (2020: 73 tuhat eurot), kindlustusest summas 49 tuhat eurot (2020: 48 tuhat eurot), maamaksust summas 44 tuhat eurot (2020: 44 tuhat eurot) ning muudest remondi ja hoolduskuludest summas 139 tuhat eurot (2020: -129 tuhat eurot).

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	24	30	1 673	1 727
Akumuleeritud kulum	-24	-25	-774	-823
Jääkmaksumus	0	5	899	904
Ostud ja parendused	37	3	211	251
Amortisatsioonikulu	0	-3	-215	-218
Mahakantud põhivara seotusmaksumus	-24	0	-15	-39
Mahakantud põhivara kulum	-24	0	-1	-25
31.12.2020				
Soetusmaksumus	37	33	1 870	1 940
Akumuleeritud kulum	0	-28	-989	-1 017
Jääkmaksumus	37	5	881	923
Ostud ja parendused	0	0	86	86
Amortisatsioonikulu	-7	-3	-212	-222
Mahakantud põhivara seotusmaksumus	0	-14	-77	-91
Mahakantud põhivara kulum	0	-14	-76	-90
31.12.2021				
Soetusmaksumus	37	19	1 879	1 935
Akumuleeritud kulum	-7	-17	-1 125	-1 149
Jääkmaksumus	30	2	754	786

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	1
Transpordivahendid	0	1
Kokku	0	1

Täielikult amortiseerunud, kuid kasutuses oleva põhivara soetusmaksumus on 596 tuhat eurot (2020: 170 tuhat eurot). Aruandeperioodi jooksul on maha kantud põhivara 91 tuhande euro ulatuses, maha kantud põhivara jääkväärtus on 1 tuhat eurot (2020. aastal 14 tuhat eurot).

Transpordivahendite hulgas on kajastatud renditud transpordivahendid (vt. lisa 14):

Transpordivahendid

Jääkmaksumus 31.12.2019	0
Lisandumised	37
Amortisatsioonikulu	0
Jääkmaksumus 31.12.2020	37
Lisandumised	0
Amortisatsioonikulu	-7
Jääkmaksumus 31.12.2021	30

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Muud immateriaalsed põhivarad	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-4	-4
31.12.2021		
Soetusmaksumus	14	14
Akumuleeritud kulum	-4	-4
Jääkmaksumus	10	10

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Pikaajalised laenud						
Finantsasutustelt	105 075	3 479	101 596	1.7% + 1m EURIBOR	EUR	14.02.2023
Laenukohustised kokku	105 075	3 479	101 596			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Pikaajalised laenud						
Finantsasutustelt	108 554	3 479	105 075	1.7% + 1m EURIBOR	EUR	14.02.2023
Laenukohustised kokku	108 554	3 479	105 075			

Pangalaenu kohustise nominaalväärtus seisuga 31.12.21 oli 105 106 tuhat eurot (2020: 108 611 tuhat eurot). Erinevus summas 31 tuhat eurot (2020: 57 tuhat eurot) on amortiseerimata tehingukulud, mille võrra on kohustis bilansis aruandekuupäeva seisuga näidatud väiksemana. Laenu tehingukulud kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul.

Finantsasutustelt saadud pikaajal. laenu saldo 31.12.2020	108 554
Laenu tagasimaksed	- 3 505
Mitterahalised liikumised	+ 26
Finantsasutustelt saadud pikaajal. laenu saldo 31.12.2021	105 075

Aruandeaastal ei ole pangalaenu lepingu tingimuste osas muutusi olnud. Aastal 2020 sõlmis Ettevõtte finantsautusega 2 laenulepingu lisa. Ühe lisa alusel sai Ettevõtte 31.03.2020 lisalaenu 1 468 tuhande euro ulatuses. Teises lisas lepitati kokku teatud suhtarvude muutust ning laenu tagasimaksed peatamist perioodil 11.05.2020 kuni 09.11.2020. Laenumaksed taastati alates 10. november 2020 kogusummas 292 tuhat eurot.

Laenu on ujuva intressimääraga, baseerudes 1 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse iga kuu 10. kuupäeval, pluss marginaal 1,7% (samuti ka aastal 2020). 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 laenu koheselt tagasi nõuda. Kovenantide ehk eritingimuste hulgas on „Laenu suhe laenu tagatise õiglasesse väärtusesse“, „Laenukohustiste kattekordaja“, „Likviidsuse reserv“. 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 intressimaksed.

Aruandekuupäeva (ning ka 31.12.20) seisuga olid laenu suhtarvude nõuded Ettevõttel täidetud. Ettevõtte on täitnud ka kõiki teisi laenulepingu tingimusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded (samuti ka aastal 2020).

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest 600 tuhat eurot nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 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 lisa 6.
- Esimesele järjekohale seatud kommertsipant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2 000 tuhat eurot.

Lisa 10 Võlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Arveldused kinkekaartidega	1 751	1 751	
Võlad tarnijatele	652	652	
Võlad töövõtjatele	45	45	
Maksuvõlad	173	173	5
Muud võlad	1 929	1 929	
Intressivõlad	109	109	
Tulumaksu viitvõlg	1 767	1 767	
Muud viitvõlad	53	53	
Võlad seotud osapooltele	8 016	8 016	20
Dividendivõlad	8 000	8 000	
Muud võlad seotud osapooltele	16	16	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 566	12 566	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Arveldused kinkekaartidega	1 207	1 207	
Võlad tarnijatele	359	359	
Võlad töövõtjatele	38	38	
Maksuvõlad	204	204	5
Muud võlad	138	138	
Intressivõlad	108	108	
Tulumaksu viitvõlg	0	0	
Muud viitvõlad	30	30	
Võlad seotud osapooltele	170	170	20
Dividendivõlad	0	0	
Muud võlad seotud osapooltele	170	170	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 116	2 116	

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Võlad töövõtjatele sisaldavad palgavõlga ja kogunenud puhkusetasu kohustust. Intressivõlad kuuluvad maksmisele kord kuus.

Tulumaksu viitvõla osas on rohkem infot lisas 19. Muud viitvõlad on intressivabad ning kuuluvad maksmisele kuni 6 kuu jooksul.

Info likviidsusriski kohta on välja toodud lisas 21.

Lisa 11 Tasutud ja saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

Tasutud ettemaksed	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Ettemaksed seotud osapoolte vastu	110	0	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	5	5
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	37	36	
Muud makstud ettemaksed	0	165	
Tasutud ettemaksed kokku	153	206	

Saadud ettemaksed	31.12.2021	31.12.2020
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	1 153	1 054
Saadud tagatisdeposiidid	1 000	925
Saadud ettemaksed	2 153	1 979

Ettemakstud tulevaste perioodide tulude all on kajastatud lepingujärgne renditulu.

Rendilepingute tagatiseks on Ettevõtte nõudnud ja rentnikud on tasunud tagatisdeposiidi kuni 3 kuu rendimaksete ulatuses. Tagatisdeposiidi võib asendada samaväärse pangagarantiiga, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või rentnike piisava krediidiajalooga emaettevõtte.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
<i>Võimalikud dividendid</i>	<i>128 612</i>	<i>128 682</i>
<i>Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt</i>	<i>32 153</i>	<i>32 170</i>
Kokku tingimuslikud kohustised	160 765	160 852

Tingimuslik kohustis seoses Maksu- ja Tolliametiga:

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.

Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis:

Juhul kui aruandekuupäeva seisuga kogu vaba omakapital 160 765 tuhande euro ulatuses oleks dividendidena summas 128 612 tuhat eurot välja makstud, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustis 32 153 tuhat eurot. Juhul kui seisuga 31.12.20 kogu vaba omakapital 160 852 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 128 682 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustis 32 170 tuhat eurot. Ettevõtte potentsiaalset tulumaksukohustust hinnates ei võetud arvesse alandatud tulumaksumäära võimalusi.

Eestis kehtivast seadusandlusest tulenevalt dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt, regulaarselt makstavatele dividendidele kohaldatakse madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Vastavalt finantsasutusega sõlmitud laenulepingu lisale on dividendide väljamaksmine võimalik ainult laenuandja nõusolekul ning tingimusel, et Ettevõtte on täidetud eritingimused finantssuhtarvude ning vabade rahaliste vahendite osas. Aruandekuupäeva seisuga (ka 31.12.2020) olid suhtarvu osas seatud nõuded täidetud.

Aruandeaastal maksis Ettevõtte jaotamata kasumist 8 000 tuhat eurot välja dividendidena. (2020. aastal ei ole Ettevõtte dividendi maksnud). Vt. lisa 19.

Lisa 13 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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 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.

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 14 Rendid

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtte kui rendileandja

	2021	2020
Miinimum renditulu	12 618	10 806
Tingimuslik renditulu	569	238
Kinnisvara üürileandmisega seotud muu tulu	406	364
Renditulu kokku	13 593	11 408

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 6). Aruandeaasta renditulu on 13 593 tuhat eurot (2020: 11 408 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 rentnikelt garantiid kuni 3 kuu rendimaksete ulatuses kas makstud deposiitide näol või mainekate finantsasutuste poolt esitatud pangagarantiid, samuti on Ettevõtte aktsepteerinud piisava krediidi ajalooga emaettevõtte garantiid.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditasu on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu aruandeaastal oli 569 tuhat eurot (2020: 238 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Kuni 1 aasta	14 289	13 398
1–5 aastat	27 236	32 775
Üle 5 aasta	3 752	5 346
Kokku	45 277	51 520

Ettevõtte kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Rendikohustused	22	5	17	1.85% + 6m EURIBOR	EUR	15.12.2025
Rendikohustised kokku	22	5	17			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Rendikohustused	27	5	22	1.85% + 6m EURIBOR	EUR	15.12.2025
Rendikohustised kokku	27	5	22			

Ettevõtte on rendile võtnud ettevõtluses osaliselt kasutatava sõiduauto.

(tuhandetes eurodes)	Transpordi- vahendid
Jääkväärtus 31.12.2019	0
Lisandumised	37
Kulum	0
Jääkväärtus 31.12.2020	37
Kulum	-7
Jääkväärtus 31.12.2021	30

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajaline rendikohustis	5	5
Pikaajaline rendikohustis	17	22
Rendikohustised kokku	22	27

Rendileping on sõlmitud eurodes lõpptähtajaga 15.12.2025 ja intressimääraga 1,85% + 6kuu EURIBOR. Vaata ka lisa 9.

	Transpordi- vahendid
Rendikohustised 31.12.2019	0
Lisandumised	37
Maksed	-10
Rendikohustised 31.12.2020	27
Lisandumised	0
Maksed	-5
Rendikohustised 31.12.2021	22

Rendikohustustega seotud intressisumma oli aastal 2021 1 tuhat eurot (2020: 0 tuhat eurot).

Lisa 15 Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Tulu kommunaalteenustelt	3 988	3 541
Tulu turundusteenustelt	1 024	909
Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu	5 012	4 450

Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu all on kajastatud teostamiskohustus tulenevalt asjaolust, et klientidega sõlmitud lepingutes puudub kliendil võimalus valida kommunaal- ja haldusteenuse osutajaid. Ettevõtte on klientide ees täitmiskohustus, mille alusel peab Ettevõtte vastavaid kaupu ja teenuseid ise pakkuma, mistõttu tegutseb Ettevõtte kui müügitehingu põhiosutajana.

Lisa 16 Tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rendilevõtjatele osutatud teenuste kulud			
Halduskulud			
<i>Energiakulu</i>	1 747	1 595	
<i>Üldkoristuskulu</i>	458	475	
<i>Turvalisus- ja valvekulud</i>	424	391	
<i>Mitmesugused hoolduskulud</i>	733	867	
<i>Veevarustusteenused</i>	175	166	
<i>Gaasivarustus</i>	36	22	
Halduskulud kokku	3 573	3 515	
Turustuskulud	826	718	
Rendilevõtjatele osutatud teenuste kulud kokku	4 399	4 233	
Muud tegevuskulud			
Juhtimisteenused	753	507	20
Administratiivkulud	256	240	
Eeldatav krediitkahju	100	161	
Üldine turundus	87	42	
Muud tegevuskulud kokku	1 196	950	
Tegevuskulud kokku	5 595	5 183	

Administratiivkulud sisaldavad konsultatsiooni-, side-, tarkvara-, auditeerimis- ning muid teenuseid.

Eeldatav krediitkahju aruandeaastal summa 100 tuhande euro ulatuses koosneb nõuete ostjate vastu tulenevast eeldatavast krediitkahjust summas 67 tuhat eurot ning laenuõueteist tulenevast eeldatavast krediitkahjust summas 33 tuhat eurot.

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	449	440
Sotsiaalmaksud	151	145
Muud töötajaga seotud kulud	8	11
Kokku tööjõukulud	608	596
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	8	9
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Juhatusel liikmetele maksti 2021 a. töötasusid summas 145 tuhat eurot (2020: 153 tuhat eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõtte lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Intressitulud	1 063	1 023	
Intressitulu Emaettevõtjale antud laenudelt	1 048	1 003	20
Intressitulu muudelt laenudelt	15	20	
Intressikulud	1 872	1 911	
Intressikulu laenudelt	1 872	1 909	
Muud finantskulud	0	2	
Finantstulud ja -kulud kokku	-809	-888	

Intressitulud laenukult teeniti aruandeaastal Emaettevõtte omanikule antud laenukult summas 1 048 tuhat eurot (2020: 1 003 tuhat eurot) ning teistele ettevõttele antud laenukult summas 15 tuhat eurot (2020: 20 tuhat eurot).

Intressikulud laenukult tekkisid aruandeaastal (samuti aastal 2020) finantsasutusest võetud laenukult.

Lisa 19 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	16 000	3 767	0	0
Eesti	16 000	3 767	0	0
Kokku	16 000	3 767	0	0

Aruandeaastal kuulutas Ettevõtte 16 000 tuhat eurot dividendina välja, millest pool ehk 8 000 tuhat eurot on aruandeaasta jooksul ka välja makstud. Väljamaksega kaasnes tulumaksukulu 2 000 tuhat eurot, mis on 20% brutosummalt. Väljakuulutatud kuid mitte 31.12.2021 seisuga väljamakstud dividendidega kaasnev tulumaksukulu on 1 767 tuhat eurot, mille efektiivne maksumäär on 18,1%. Vaata ka lisa 20. Aastal 2020 ei ole Ettevõtte dividende välja kuulutanud aga välja maksnud.

Dividendide väljamaksmine on kooskõlas Finantsasutusega sõlmitud laenulepingu tingimustega.

Lisa 20 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	AWILHELSEN AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Ülemiste Center OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- (v) omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte üle valitsevat või olulist mõju omavad isikud);
- (vi) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütar-ettevõtteid);
- (vii) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- (viii) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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 AWILHELSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsen perekonna liikmed

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2021		31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	51 107	8 000	51 107	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtteid	110	16	0	170

Laenud

2021	Antud laenud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa
Emaettevõtja						
Linstow AS	0	1 048	2.05%	EUR	23.02.2023	18

2020	Antud laenud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa
Emaettevõtja						
Linstow AS	4 000	1 003	2.05%	EUR	23.02.2023	18

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2021	2020	Lisa
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	753	507	16

Põhivarade ostud ja müügid

	2021	2020
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	69

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2021	2020
Arvestatud tasu	145	153

(1) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõttel lühiajaline nõue teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu summas 110 tuhat eurot (2020: 0 tuhat eurot).

(2) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõttel pikaajaline nõue Emaettevõtte vastu summas 51 107 tuhat eurot (2020: 51 107 tuhat eurot). Aruandeaastal ei ole Emaettevõttele antud laenu osas muutusi toimunud. Aastal 2020 suurendas Ettevõtte Emaettevõttele antud laenu 4 miljoni euro võrra. Info Emaettevõttele antud laenu krediidiriski osas on välja toodud lisas 21.

Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on võrdne SEB laenu kaalutud keskmise efektiivse intressimääraga pluss 0,35% marginaal. Laen fikseeritud eurodes ning on tagasimakse tähtajaga kuni 23.02.2023. Vastavalt laenulepingu tingimustele on pooltel võimalus leppida kokku kas arvestatud intressisumma kuulub tasumisele. Juhul, kui intressisumma jääb poolte kokkuleppel üle kandmata, liidetakse see põhisummale ning järgmise aasta intress arvutatakse uue summa baasil. Aruandeaasta intressitulu Emaettevõttele antud laenult oli 1 048 tuhat eurot (2020: 1 003 tuhat eurot). Vaata lisa 18. Aruandeaasta eest arvestatud intress on laekunud Ettevõtte pangakontole täies ulatuses aruandeaastal (samuti ka aastal 2020).

(3) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõttel lühiajaline kohustus Emaettevõtte ees summas 8 000 tuhat eurot, mis on seotud aruandeaastal välja kuulutatud dividendidega, mille maksmise tähtaeg on kuni 30.11.2022 (2020: 0 tuhat eurot). Vaata ka lisa 19.

(4) Aruandeaastal moodustas Ettevõtte võlgnevus lühiajaliste kohustiste osas teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees 16 tuhat eurot (2020: 170 tuhat eurot).

(5) Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt summas 753 tuhat eurot (2020: 507 tuhat eurot) koosnevad peamiselt juhtimisteenustest, vaata lisa 16.

(6) Aruandeaastal ei olnud Ettevõttel kapitaliseeritud väljaminekuid samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt. Aastal 2020 ostetud põhivara summa 69 tuhat eurot koosneb kapitaliseeritud väljaminekutest.

Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

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 minimeerida 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 õiglase 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 on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga võetud võlakohustistelt ja antud laenudelt. Ettevõtte intressiriski juhtimisel on oluline jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi. Intressikandvate varade ja kohustiste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud Lisas 9 ja Lisas 20.

2021. aastal langes 1kuu EURIBOR aasta alguse tasemelt -0,554% aasta lõpul tasemele -0,58%. Aruandeaasta jooksul pole 1kuu EURIBOR tõusnud üle -0,5%. 2022. aasta alguses on 1kuu EURIBOR samuti kõikunud -0,5% piires. Majandusanalüütikute hinnangul võivad EURIBORi intressimäärad siiski tõusma hakata 2022. aasta lõpus.

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2021	31.12.2020	Lisa
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,7% + 1kuu Euriborist	105 075	108 554	9
Kokku saadud laenud	105 075	108 554	
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1-kuu Euriborist	-51 107	-51 107	20
Kokku antud laenud	-51 107	-51 107	
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	53 968	57 447	

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitivsusanalüüs kirjeldab Ettevõtte ujuva intressimääraga finantsinstrumentidest tulenevat netomõju Ettevõtte netokasumile, eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 45 baaspunkti (b.p.) pikaajalise nõudele ning kohustisele baasintressimääras võrreldes 2021 kehtinud määraga (paralleelne muutus +10/-10 baaspunkti võrreldes 2020 kehtinud määraga):

31.12.2021	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 45 baaspunkti kõrgem	Intressimäär 45 baaspunkti madalam
Finantsvarad			
Laen emaettevõttele	51 107	0	0
Mõju finantsvaradele kokku		0	0
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	105 075	0	0
Mõju finantskohustistele kokku		0	0
Mõju koondkasumiaruandele kokku		0	0

31.12.2020	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 10 baaspunkti kõrgem	Intressimäär 10 baaspunkti madalam
Finantsvarad			
Laen emaettevõttele	51 107	0	0
Mõju finantsvaradele kokku		0	0
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	108 554	0	0
Mõju finantskohustistele kokku		0	0
Mõju koondkasumiaruandele kokku		0	0

- (i) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aruandeperioodil oleksid olnud 45 baaspunkti võrra kõrgemad (muutus 2020 10 baaspunkti) eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, ei oleks see muutus Ettevõtte aruandeperioodi (samuti ka aastal 2020) tulemusele mõju avaldanud.
- (ii) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud 45 baaspunkti võrra madalamad (muutus 2020 10 baaspunkti) eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, ei oleks see muutus Ettevõtte aruandeperioodi (samuti ka aastal 2020) tulemusele mõju avaldanud.

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:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	31.12.2020	Lisa
Raha ja rahalähendid	6 384	8 343	2
Nõuded ostjate vastu	839	684	4
Antud laenud	51 453	51 661	3, 20
Kokku	58 676	60 668	

Raha ja rahalähendid

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

(tuhandetes eurodes)	Moody's		S&P Global		Fitch		31.12.2021	Lisa
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
SEB *	P-1	Aa2	A-1	A+	F1+	AA-	6 355	2
							6 355	
(tuhandetes eurodes)	Moody's		S&P Global		Fitch		31.12.2020	
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
SEB*	P-1	Aa2	A-1	A+	F1+	AA-	8 323	2
							8 323	

* 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 Krediidinfo 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 läbiraakimistest 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 358 tuhande euro ulatuses (2020: 453 tuhande euro ulatuses).

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	485	290
Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)	4	2
Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	481	288
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud:	352	285
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	242	112
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	118	450
Nõuded ostjate vastu kokku	1 197	1 137
Eeldatav krediidi kahju (Lisad 3,4)	-358	-453
Kokku nõuded ostjate vastu	839	684

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud	837	575
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	485	290
<i>1-30 päeva</i>	139	96
<i>31-60 päeva</i>	34	50
<i>61-120 päeva</i>	35	35
<i>Üle 120 päeva</i>	144	105
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	242	112
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	17	0
<i>1-30 päeva</i>	8	2
<i>31-60 päeva</i>	3	2
<i>61-120 päeva</i>	24	2
<i>Üle 120 päeva</i>	190	106
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	118	450
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	71	195
<i>1-30 päeva</i>	5	38
<i>31-60 päeva</i>	4	28
<i>61-120 päeva</i>	9	49
<i>Üle 120 päeva</i>	29	140
Nõuded ostjate vastu kokku	1 197	1 137

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende bilansiline 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 20).

Likviidsusrisk

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

Aruandekuupäeva seisuga ületasid Ettevõtte lühiajalised kohustised Ettevõtte likviidsuse varade väärtust 10 miljoni võrra (31.12.2020 seisuga ületas Ettevõtte likviidsuse varade väärtus Ettevõtte lühiajalisi kohustisi 2 063 tuhande euro võrra). Taoline olukord on tingitud asjaolust, et aruandeaastal välja kuulutatud ning aruandekuupäeva seisuga välja maksmata dividendid netosummas 8 miljonit eurot kaasneva tulumaksukohustisega summas 1 767 tuhat eurot on klassifitseeritud aruandekuupäevaga lühiajalisteks.

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtte finantskohustised jaotatud rühmadesse lähtuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast ning vastavalt lepingute tingimustele.

Seisuga 31.12.2021

(tuhandetes eurodes)

	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1–5 aastat	Diskontee- mata rahavood kokku	Bilansiline väärtus	Lisa
<i>Pangalaenu põhiosa</i>	876	2 629	101 601	105 106	105 075	9
<i>Pangalaenu intressid*</i>	446	1 348	307	2 101	109	
Laenukohustiste tagasimaksed	1 322	3 977	101 908	107 207	105 184	
Võlad hankijatele ja seotud osapooltele	2 419	8 000	0	10 419	10 419	10, 20
Rendilevõtjalt saadud deposiidid	0	0	1 000	1 000	1 000	11
Muud kohustised**	271	1 767	0	2 038	2 038	10
Rendikohustised	1	4	17	22	22	14
Finantskohustiste rahavood kokku	4 013	13 748	102 925	120 686	118 663	

Seisuga 31.12.2020 (tuhandetes eurodes)	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1–5 aastat	Diskontee- mata rahavood 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, 20
Rendilevõtjalt saadud deposiidid	0	0	925	925	925	11
Muud kohustised**	272	0	0	272	272	10
Rendikohustised	1	4	22	27	27	14
Finantskohustiste rahavood kokku	2 138	4 017	108 153	114 308	110 415	

* Tuleviku rahavoo leidmiseks kasutati laenulepingu kehtivat marginaali määra (samuti ka aastal 2020). EURIBORi muutus ei avalda mõju Ettevõtte likviidsusele (samuti ka aastal 2020).

** Muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 45 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 173 tuhat eurot ning muid võlgu summas 53 tuhat eurot (aastal 2020: muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 38 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 204 tuhat eurot ning muid võlgu summas 30 tuhat eurot) ning viitvõlana klassifitseeritud tulumaks summas 1 767 tuhat eurot (2020: ei olnud Ettevõttel sarnast tulumaksu kohustist).

Ettevõtte juhtkond on veendunud, et Ettevõtte suudab täita lepingutega võetud kohustusi ning Ettevõttel ei teki likviidsusprobleemi.

Kapitaliriski juhtimine

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

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

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 31.12.2020) olid Ettevõtte suhtarvud laenulepingu tingimustega kooskõlas.

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

Õiglase väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused seisuga 31. detsember 2021 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 õiglase 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 määramisele 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 hindamiseks tervikuna).

(tuhandetes eurodes)	Kuupäev	Summa kokku	Noteeritud aktiivsetel turgudel (Tase 1)	Olulised jälgitavad sisendid (Tase 2)	Olulised mittejälgi- tavat sisendid (Tase 3)	Lisa
Õiglases väärtuses kajastatavad varad:						
Kinnisvarainvesteering						
Kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.)	31.12.2021	221 260	—	—	221 260	6
Kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.)	31.12.2020	212 160	—	—	212 160	6
Varad, mille õiglased väärtused on avalikustatud:						
Laenud korrigeeritud soetusmaksumuses						
Antud laenud	31.12.2021	51 453	—	—	51 453	3, 20
Antud laenud	31.12.2020	51 661	—	—	51 661	3, 20
Kohustised, mille õiglased väärtused on avalikustatud:						
Intressikandvad laenud ja võlakohustised						
Saadud laenud ja liisingud	31.12.2021	105 097	—	—	105 097	9
Saadud laenud ja liisingud	31.12.2020	108 581	—	—	108 581	9

Aruandeaastal (ka aastal 2020) ei olnud liikumisi tasemete vahel.

Koroonaviiruse mõju

2021. aasta oli Tallinna kaubandussektori jaoks jätkuvalt keeruline aasta, kuna viiruse Covid-19 kiire leviku tulemusena oli sarnaselt eelmise aastaga häiritud kogu maailma majanduskeskkonna tavapärane toimimine, sh ettevõtete majandustegevus Eestis. Aruandeaastal vaktsiinide kättesaadavaks saamisega loodetud kiiret koroonaviiruse seljatamist ei toimunud. 2021. aasta kevadel kehtestati Eesti Vabariigis Covid-19 leviku tõkestamiseks uuesti karmid piirangud. Ettevõtte äritegevus kohanes kiiresti koroonapandeemia järjekordse kõrglaine mitme nädalaste piirangutega, aidates oma pinnal asuvatel äridel füüsiliste kaupluste sulgemise ajal kauplemist e-kanalites.

Aruandeaasta alguses vaktsineerimisprogrammidele pandud suured lootused viiruse leviku kiireks piiramiseks ja normaalse elu taastamiseks osutusid liialt optimistlikeks. Suurem viirusepuhang jõudis Eestisse 2021. aasta kevadel, kui elanike vaktsineerimine oli alles algfaasis. Sarnaselt aastale 2020 seati viiruse tõkestamiseks ranged piirangud, mis mõjutasid 2021. aasta majandustulemust. Peamiselt puudutasid need ostukeskusi kauplusi, millest enamus suleti seitsmeks nädalaks (2020. aastal olid enamjaolt suletud/rangete piirangute all samad kauplused ja toitlustuskohad kuus nädalat). Ettevõtte rakendas mitmeid abinõusid nii oma klientide kui ka töötajate turvalisuse tagamiseks. Sarnaselt eelmisele aastale ei kvalifitseerunud Ettevõtte riiklike toetuse saamiseks. Aruandeaastal taastus Eesti majandus kevadisest suuremast koroonalainest kiiremini erinevalt 2020. aastast, kus koroonaviirusest tingitud majanduskeskkonna muudatustega seoses vähenesid Ettevõtte müügitulu 2 miljonit eurot ning tulumaksu eelne kasum 20 miljonit eurot võrreldes 2019. aastaga.

Vaatamata kõikidele kasutusele võetud meetmetele ei saa Covid-19 negatiivset mõju äritulemusele alahinnata. Viiruse levikust tingitud mõjud majanduskeskkonnale võivad kaasa tuua mitmeid erinevaid finantsriske. Kasvada võib tururisk, kui üldise riskitaseme suurenemine toob kaasa intressimäärade kasvu. Samuti võib kasvada krediidirisk, kui muutunud ärikeskkonnas ei suuda Ettevõtte koostööpartnerid tasuda Ettevõtte nõudeid või mõjutab halvenenud ärikonjunktuur Ettevõtte investeerimistegevusega seotud partnerpanku ja finantsasustusi negatiivselt. Võivad kasvada likviidsusrisk ja kapitalirisk, kui majanduskeskkonna halvenedes väheneb äritegevuse rahavoog ning likviidsuse tagamiseks tuleb leida muid instrumente. Finantsriskide maandamisega tegeleb Ettevõtte regulaarselt vastavalt eeltoodud monitoorimis- ja maandamismeetoditele, mistõttu ei ole juhtkonna hinnangul koroonaviirusest tulenevad finantsriskid Ettevõttele olulise mõjuga.

Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolsed otsuseid ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetele. Samuti on nõutud juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud raamatupidamise arvestusmeetodite ja hindamisaluste rakendamisel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatakse Ettevõtte juhtkonnapoolsed hinnangud 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 koondkasumiaruandes. Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel ning muudel faktoritel, mille hulgas on ka tulevaste perioodide sündmuste eeldused, mida peetakse põhjendatult 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 tähtaegsusi 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, maksedistsipliini 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.

Mõjuhinnang Venemaa sõjalisele sissetungile Ukrainasse

Nagu kirjas raamatupidamise aastaaruande lisas 23 „Sündmused pärast aruandekuupäeva“, on EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, rakendanud sanktsioone reageerimaks Venemaa Föderatsiooni sõjalisele agressioonile Ukraina vastu. Ettevõtte juhtkond on hinnanud, et kõnealused sanktsioonid ei mõjuta oluliselt Ettevõtte võimet oma tegevust jätkata, kuna kehtestatud piiravad meetmed hetkel Ettevõttele kahjulikku mõju ei avalda.

Lisaks on juhtkonna hinnangul tegemist mittekorrigeerivate aruandekuupäevajärgsete sündmustega ning seega ei võetud nende võimalikku mõju arvesse ka eelduste ja hinnangute kasutamisel materiaalse põhivara õiglase väärtuse leidmiseks 2021. aasta 31. detsembri seisuga. Küll aga võib antud asjaolu mõjutada kõnealuseid hinnanguid järgmisel aruandeperioodil. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei ole juhtkonnal võimalik 2022. aastal arvestushinnangutes aset leidvate võimalike muutuste ulatust mõistlike pingutustega kindlaks määrata, kuna olukord on pidevas muutumises, valitseb suur ebakindlus ning ka sündmuste negatiivset mõju majandusele laiemalt ei ole veel võimalik adekvaatselt hinnata.

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Nagu avalikustatud lisas 22, kõnealune mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärset mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Aruande avaldamise ajaks on Eestis maha võetud koroonapiirangud, mis omakorda annab lootust, et Covid-19st on saamas tavaline hooajaline viirus. Samuti on Euroopa Ravimiamet lubanud turule esimese Covid-19 ravimi. Ettevõtte juhtkond jälgib järjekindlalt muutuvaid riskihinnanguid ja analüüsib viiruse mõju pidevalt. Juhtkonna hinnangul ei realiseeru koroonaviirusest tulenevad riskimõjud 2022. aastal selliselt, mis seaks ohtu Ettevõtte tegevuse jätkuvuse.

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2021. aasta puhaskasum summas 15 913 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2021. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2021.a. majandusaasta aruanne allkirjastatud 08.06.2022.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamisaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Ülemiste Center OÜ juhatus kinnitab, et 2021. aasta majandusaasta aruandes esitatud informatsioon on tõene.



Guido Pärnits
Juhatuse liige



Frode Grønvold
Juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Ülemiste Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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 koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjaspepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 lahknab raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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 sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, 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 rahvusvahelistele 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 asjaspepuutuvast 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 alusprintsiibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulisi ebakindlusi 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
Auditorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Olga Pliškina
Vandeauditori number 736

8. juuni 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	08.06.2022
OLGA PLIŠKINA	Vandeaudiitor	08.06.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13592618	73.06%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	5012103	26.94%	Ei

Sidevahendid

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