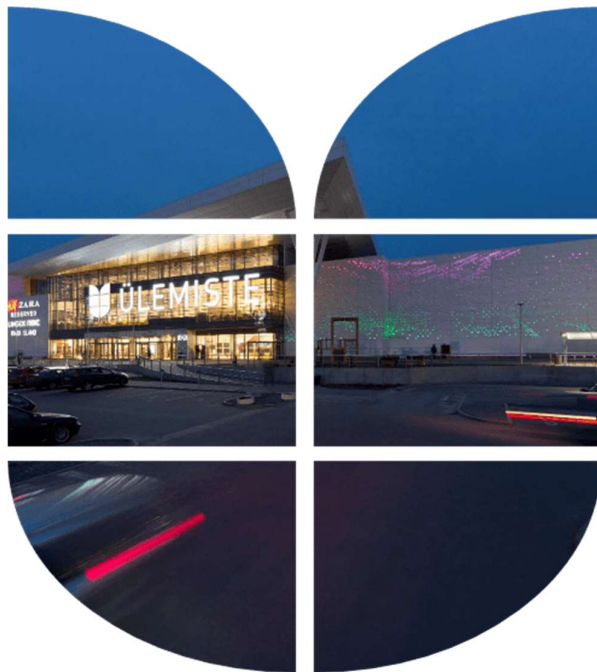


**ÜLEMISTE CENTER OÜ MAJANDUSAASTA ARUANNE  
31 DETSEMBER 2022 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**



**aruandeaasta algus:** 01.01.2022  
**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**Ärinimi:** Ülemiste Center OÜ

**Registrikood:** 10872385

**Tänav:** Suur-Sõjamäe tn 4  
**Linn:** Tallinn  
**Maakond:** Harju maakond  
**postisihthnumber:** 11415

**Telefon:** +372 620 1174  
**e-posti aadress:** info@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 .....                                               | 19 |
| Lisa 3 Laenuõuded .....                                         | 19 |
| Lisa 4 Rendi- ja muud nõuded .....                              | 19 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad .....                   | 20 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud .....                           | 20 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad .....                             | 22 |
| Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad .....                           | 23 |
| Lisa 9 Laenukohustised .....                                    | 23 |
| Lisa 10 Võlad hankijatele ja muud 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 .....                          | 31 |
| Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud .....    | 36 |
| Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva .....                  | 37 |
| JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2022. MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..... | 38 |
| SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....                          | 39 |
| Kasumi jaotamise ettepanek .....                                | 41 |
| Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes .....                      | 42 |

# Tegevusaruanne

## Üldine informatsioon

Ülemiste Center OÜ (edaspidi ka „Ettevõtte“) põhitegevuseks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarentimine ja nende haldamine. Ülemiste Center OÜ opereerib Ülemiste kaubamärgi all SIA-ga Linstow Baltic 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 AWILHELMSSEN 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 m<sup>2</sup> juurdeehituse valmimist aastal 2014 ning aastal 2015 kahe täiendava korruse juurde ehitamist parkimismajale. 2019. aastal valmis juurdeehitus, millega lisati 13 000 m<sup>2</sup> kaubandus- ja meelelahutuspinda.

Kantar Emori Tallinna kaubanduskeskuste seireuuringu põhjal on Ülemiste keskus Tallinna ja Harjumaa elanike hinnangul 2022. aastal jätkuvalt parim tööstuskaupade ostukoht. Ülemistest peab parimaks kolmandik elanikest, tegemist on selgelt kõige tuntuma ning ka kõige laiemast ostjaskonnaga keskusega, kust on kaupu ostnud või teenuseid tarbinud 34% piirkonna elanikest. Ülemiste keskuse tööstuskaupade ostjaskonna laius, samuti teenuste tarbimine on püsinud stabiilne, veidi on järgi andnud toidukaupade ostmise. Ülemiste keskus on ka maineliider, eristudes konkurentsis kõige laiemat kaubavalikut ning meeldivat ostukeskkonda pakkuva kogu pere ostukohana.

Aruandeaastal oli Ülemiste keskuse kaalutud keskmine renditulu renditava kaubanduspinnaga kohta kuus 19,2 eurot, mis on 3,28 eurot kõrgem 2021. aastaga võrreldes.

Aruandekuupäeva seisuga oli keskkuses vakantseid pindu 1,0% (31.12.2021: 1,4%) kogu pinnast.

Eesmärgiga paremini vastu tulla klientide vajadustele investeeris aruandeaastal Ülemiste Center OÜ keskuse üldalal asuva vee-teemalise puhkeala renoveerimisse, väliparkla valgustusse ning muudesse kliendirahuoluga seotud projektidesse.

Aastaks 2023 on planeeritud mitmed investeeringud fookusega tehnosüsteemide uuendamisele. Investeeringute eesmärgiks on eelkõige klientide rahulolu tõstmine ning hoone opereerimisega seotud kulude optimeerimine.

Lisaks valmistatakse ette Ülemiste keskuse järgmist laiendusprojekti, mis on seotud Rail Baltica terminali ehitusega keskuse vahetusesse 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 ressursside vahel. Riski defineeritakse kui tulevikus toimuvat võimalikku sündmust, mis võib mõjutada Ettevõtte eesmärkide saavutamist. Oma äritegevuse juhtimisel eelistab Ettevõtte juhtkond reeglina riski ennetamist riskisündmusele tagantjärei 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- ja/või 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 intressimäärade muutmine toob kaasa muutuse Ettevõtte rahavoos ja kasumis. Intressimäärariski mõju Ettevõtte majandustulemustele analüüsitakse regulaarselt. Ettevõtte on avatud rahavoogude intressimäärade 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.

## Majanduskeskkond

Kinnisvara kui ka kaubanduse sektorite areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja -keskkonnaga.

Aruandeaastal olid Ettevõtte suurimad riskid seotud geopoliitilise olukorraga ning maailmamajanduse arengutega. Aruandeaastal realiseerusid pikki aastaid võimalikuks peetud riskid nagu Venemaa sõjaline agressioon, energiakriis ning erakordselt kiire inflatsioon. Sellele lisandus aruandeaasta teisel poolel intressimäärade järsk kasv ja kartus, et keskpankade intressitõusude majandust jahutav mõju jõuab avatud majandusega Eestisse esimesena, käivitades siin majandussurutise.

### Energiakriisi ja sanktsioonide mõju

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja paljud teised, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mis on pidevalt uuendamisel ja täiendamisel. Sanktsioonide jälgimine on Ettevõtte jaoks üks kohustustest.

EL sanktsioonid avaldasid omakorda väga suurt mõju energiakriisi arengule, s.h energiakulude olulisele kasvule, inflatsioonile ning EURIBOR'i määrade tõusule. Kui veel 2022. a alguses oli enamike euros välja antavate laenude aluseks kasutatav EURIBOR'i määr negatiivne, siis aasta lõpuks tõusis 1k EURIBOR 1,88% tasemele. Ettevõtte jaoks tähendab see olulist laenukulude kasvu. Energiahindade tõusu tõttu võeti Ettevõtte poolt kasutusele erinevad kulude kokkuhoiu meetmed ja plaanitakse täiendavate energiasäästvate projektide elluviimist lähitulevikus, kuna tihe konkurents ja tarbijate hinnatundlikkus ei andnud võimalust tõusnud energiakulusid täies mahus lõpptarbijatele edasi suunata. Kulude vähendamiseks on Ettevõtte üle vaadanud olemasolevaid äriprotsesse eesmärgiga veelgi optimeerida energiakasutust, viies sisse vajalikke muudatusi lähtuvalt klientide käitumismustritest. Samuti vaadati üle efektiivsemaid jahutus-, kütte-, ventilatsiooni- ja valguslahendusi ning alustati tegevusplaanidega võimalikeks ajutisteks elektrikatkestusteks. Muuhulgas otsib Ettevõtte energiasõltumatuse lahendusi. Lahenduste üheks osaks on päikesepaneelide paigaldamine Ettevõtte kinnistule.

### Äritegevuse hooajalisus

Ettevõtte äritegevuses esineb teataval määral hooajalisi kõikumisi. Kõrgema müügitulu saab Ettevõtte tavapärasel majanduskeskkonnas neljandas kvartalis, mis on tingitud jaekaubandusele iseloomulikust ostukäitumisest. Aruandeaasta neljanda kvartali müügitulu on ligikaudu 17,2% kõrgem kvartalite keskmisest müügitulust (aastal 2021 16,5% kõrgem). Tavapäraselt on kaubanduse hooajalisest ostuaktiivsusest tingituna nõrgema kasumiga aasta esimene kvartal.

### **Äritegevuse tulem**

Ülemiste Center OÜ müügitulu oli aruandeaastal 16 392 tuhat eurot (2021. a. 13 593 tuhat eurot). Ärikasum aruandeaastal oli 10 015 tuhat eurot (2021. a. 20 489 tuhat eurot).

Ülemiste Center OÜ-s töötas 2022. aastalõpu seisuga 10 inimest (2021. aastalõpu seisuga 9). Töötajatele makstud tasu üldsumma oli aruandeaastal 725 tuhat eurot (2021. a. 600 tuhat eurot). Juhatuse liikmetele maksti aruandeaastal töötasusid summas 128 tuhat eurot (2021.a. 109 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttel lahkumishüvitise maksmise kohustus.

Aruandeaasta lõpptulemiks kujunes 7 130 tuhande euro suurune puhaskasum (2021. a. puhaskasum 15 913 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. Igapäevastöö 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 mitmetes keskkonnaalastes pilootprojektides, mille tulemusena on täna mitmetes meie pinnal asuvates kohvikutes ja restoranides kasutusel Ringo korduspakendid ning alates aastast 2021 on taarapunkti 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 efektiivsusnäitajaid, vähemalt kord aastas viiakse läbi põhjalikud, erineva suunitlusega keskkonnaalased auditid.

Ülemiste keskus on BREEAM sertifikaadi omanik. Ülemiste keskuse 2014. aastal valminud laiendus pälvis BREEAM sertifikaadi aastal 2016. BREEAM on maailmas tunnustatud infrastruktuuri ja hoonete jätkusuutlikkuse hindamise meetod. Selle meetodi abil hinnatakse keskkonnasäästlikke kinnisvarainvesteeringuid, mis parandavad neis elavate ja töötavate inimeste heaolu ning aitavad kaitsa loodusvarasid. Aastal 2023 planeerib Ettevõtte omandada kogu ehitisele sertifikaadi BREEAM in-Use tasemel Väga Hea.

### *Töökeskond – 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 konflikti 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.

Oma tegevustes lähtub Ettevõtte põhimõttest, et turvaline töökeskkond on personali üks põhiõigusi. Töökeskkonna ohutuse ja töötervishoiu tagamiseks oleme loonud meetmete süsteemi, mis hõlmab tervisekontrolli, regulaarset väljaõpet tööohutuse nõuete osas (sh tuleohutus- ja esmaabikoolitused), riskianalüüside läbiviimist ning kaitsevahendite võimaldamist.

Ettevõtte toetab tervislike eluviiside järgimist töötajate seas, suurendades töötajate teadlikkust oma tervise eest hoolitsemisel, luues turvalise ja tervist säästva töökeskkonna, võimalusi nii sportimiseks kui ka lõõgastumiseks, pakkudes tervise hoolitsemisega seotud erinevaid soodustusi. Töötajatele on võimaldatud erinevaid individuaalseid ja meeskondlikke sportimisvõimalusi, samuti osaletakse meeskonnaga või individuaalselt erinevatel rahvaspordiüritustel.

#### *Ühiskondlik panus 2022*

Ülemiste keskus teeb koostööd Eestimaa Looduse Fondiga toetades kolmeaastast püsimeetsa 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 Center OÜ jätkab koostööd Eestimaa Looduse Fondiga toetades aastatel 2021-2023 püsimeetsamajandamise projekti kokku 100 tuhande euroga.

Ülemiste Center OÜ heategevuslik lastekodude jõululaat Topeltkink on toimunud alates 2005. aastast. Sündmuse eesmärk on algusest peale olnud korraldada lastele üks tore päev ning süstida neisse ka ettevõtluspisikut. Sel aastal tõi Topeltkink kokku ligi 100 lastekodulast 18 laste- ja asenduskodust üle Eesti. Ettevõtte toetas igat lastekodu 500 euroga ning lisaks said kõik lastekodud mahukad ning täpselt sama sisuga kingikotid, mis said kokku pandud Ülemiste keskuse kaupluste abil.

Ülemiste Center OÜ toetab liikumist ja tervislikku eluviisi - 13. augustil toimus Ülemistel kolmandat aastat järjest Baltikumi kõige erilisemaks liikumisürituseks peetav Neptunas Eesti Ööjooks Ülemiste, millest võttis osa enam kui 2500 spordihuvilist. Ööjooks tõestab, et ka pikamaajooks võib olla väga meeleolukas ning toob selle liikumisviisi juurde ka need, kes muidu seda igavaks peaksid. Ka aastal 2023 planeeritakse traditsiooniga jätkata ning alates 2023. aastast kannab sündmus nime Ülemiste Ööjooks.

Ettevõtte panustab Eesti rahvatervise parandamisse ja koostöös terviseteenuste osutamise ettevõttega Hoole OÜ jätkas Ülemiste keskuses tegevust Covid-19- ja gripivastane statsionaarne vaktsineerimispunkt.

Külastajate abiga koguti 2022. aastal „Aitame koos“ annetuskastidesse 5 663 eurot sularahas, mille Ülemiste Center OÜ oma panusega kahekordistas. Annetusi koguti Toidupangale, Eesti Loomakaitse Seltsile, Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastefondile, Tallinna Heleni Koolile ja Eestimaa Looduse Fondile. Sadade külastajate abiga jõudis abivajajateni 11 328 eurot.

#### **Ettevõtte juhatas**

Aastal 2022 Ettevõtte juhatases muudatusi ei toimunud, juhatuse liikmed on Guido Pärnits ning Frode Grønvold. Nõukogu Ettevõtte ei ole. Peale aruandeperioodi lõppu, kuid enne 2022. a. majandusaasta aruande allkirjastamist, toimusid Ettevõtte juhatases järgmised muudatused: Frode Grønvold juhatuse liikme volitused pikendati ning valiti juhatuse esimeheks, Guido Pärnitsa juhatuse liikme volitused pikendati ning uueks juhatuse liikmeks valiti Jaroslava Nurmsalu.

**Suhtarvud****Omakapitali osakaal varades (Equity ratio)**

| (tuhandetes eurodes)               | 31.12.22     | 31.12.21     |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Omakapital                         | 160 559      | 161 429      |
| Varad kokku                        | 269 947      | 281 245      |
| <b>Omakapitali osakaal varades</b> | <b>59,5%</b> | <b>57,4%</b> |

Omakapitali osakaal varades = Omakapital/ Varad kokku

**Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)**

| (tuhandetes eurodes)                                   | 31.12.22     | 31.12.21     |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)          | 101 600      | 105 106      |
| Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus                | 217 515      | 221 260      |
| <b>Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse</b> | <b>46,7%</b> | <b>47,5%</b> |

Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse = Laenujääk/ Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus

**Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio)**

| (tuhandetes eurodes)                                                     | 2022         | 2021         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Korrigeeritud ärikasum enne põhivara kulumit ja õiglase väärtuse muutust | 14 774       | 12 272       |
| Makstud intressid                                                        | 2 017        | 1 844        |
| Laenude tagastamine                                                      | 3 505        | 3 505        |
| <b>Kokku</b>                                                             | <b>5 522</b> | <b>5 349</b> |
| <b>Laenukohustiste kattekordaja</b>                                      | <b>2,68</b>  | <b>2,29</b>  |

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

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

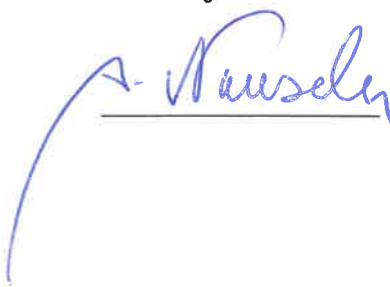
Frode Grønvold  
Juhatuse esimees



Guido Pärnits  
Juhatuse liige



Jaroslava Nurmsalu  
Juhatuse liige



## Raamatupidamise aastaaruanne

### Finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                       | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                 |                |                |         |
| Käibevarad                            |                |                |         |
| Raha                                  | 5 947          | 6 384          | 2       |
| Rendi- ja muud nõuded                 | 2 331          | 1 189          | 4       |
| Laenunõuded                           | 129            | 181            | 3       |
| Ettemaksed                            | 149            | 153            | 11      |
| Varud                                 | 9              | 10             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>8 565</b>   | <b>7 917</b>   |         |
| Põhivarad                             |                |                |         |
| Laenunõuded                           | 43 144         | 51 272         | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 217 515        | 221 260        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                | 718            | 786            | 7       |
| Immateriaalsed põhivarad              | 5              | 10             | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>261 382</b> | <b>273 328</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>269 947</b> | <b>281 245</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |                |         |
| Kohustised                            |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised               |                |                |         |
| Laenukohustised                       | 3 501          | 3 479          | 9       |
| Rendikohustised                       | 6              | 5              | 9,14    |
| Võlad hankijatele ja muud võlad       | 3 529          | 12 566         | 10      |
| Dividendide tulumaks                  | 2 000          | 0              | 19      |
| Ettemaksed                            | 2 246          | 2 153          | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>11 282</b>  | <b>18 203</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised               |                |                |         |
| Laenukohustised                       | 98 095         | 101 596        | 9       |
| Rendikohustised                       | 11             | 17             | 9,14    |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>98 106</b>  | <b>101 613</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>109 388</b> | <b>119 816</b> |         |
| Omakapital                            |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 600            | 600            | 13      |
| Kohustuslik reservkapital             | 64             | 64             | 13      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 152 765        | 144 852        |         |
| Aruandeaasta kasum                    | 7 130          | 15 913         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>160 559</b> | <b>161 429</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>269 947</b> | <b>281 245</b> |         |

## Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                    | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Renditulu                                                          | 16 392        | 13 593        | 14      |
| Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu                   | 7 709         | 5 012         | 15      |
| Muud tulud                                                         | 278           | 0             | 6       |
| Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest | -4 397        | 8 621         | 6       |
| Tegevuskulud                                                       | -8 318        | -5 595        | 16      |
| Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud                       | -734          | -306          | 6       |
| Tööjõukulud                                                        | -734          | -608          | 17      |
| Amortisatsioonikulu                                                | -181          | -228          | 7,8     |
| <b>Ärikasum</b>                                                    | <b>10 015</b> | <b>20 489</b> |         |
| Intressitulud                                                      | 1 231         | 1 063         | 18      |
| Intressikulud                                                      | -2 116        | -1 872        | 18      |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                                     | <b>9 130</b>  | <b>19 681</b> |         |
| <b>Tulumaks</b>                                                    | <b>-2 000</b> | <b>-3 767</b> | 19      |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                                     | <b>7 130</b>  | <b>15 913</b> |         |
| Aruandeaasta muu koondkasum                                        | 0             | 0             |         |
| <b>Aruandeaasta koondkasum</b>                                     | <b>7 130</b>  | <b>15 913</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                                         | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b><u>Rahavood äritegevusest</u></b>                                                    |                |                |         |
| Aruandeaasta puhaskasum                                                                 | 7 130          | 15 913         |         |
| Korrigeerimised                                                                         |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasum/kahjum                                  | 4 397          | -8 621         | 6       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                                                     | 181            | 226            | 7,8     |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                                                 | -278           | 1              | 6       |
| Tulumaksu kulu                                                                          | 2 000          | 3 767          | 19      |
| Intressikulu                                                                            | 2 116          | 1 872          | 18      |
| Intressitulu                                                                            | -1 231         | -1 063         | 18      |
| Varude muutus                                                                           | 0              | -7             |         |
| Äritegevusega seotud varade ja kohustiste muutus                                        | -459           | 633            |         |
| Laekunud intressid                                                                      | 1 303          | 1 063          |         |
| Makstud intressid                                                                       | -2 017         | -1 844         |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                                              | -1 767         | -2 000         | 19      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                                                     | <b>11 375</b>  | <b>9 941</b>   |         |
| <b><u>Rahavood investeerimistegevusest</u></b>                                          |                |                |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel                          | -109           | -86            | 7       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute, materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist | 330            | 0              | 6       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                                            | -703           | -479           |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                                              | 8 180          | 175            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                                           | <b>7 698</b>   | <b>-390</b>    |         |
| <b><u>Rahavood finantseerimistegevusest</u></b>                                         |                |                |         |
| Makstud dividendid                                                                      | -16 000        | -8 000         | 19      |
| Saadud laenude tagasimaksed                                                             | -3 505         | -3 505         |         |
| Rendikohustiste põhiosade tagasimaksed                                                  | -5             | -5             | 14      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                                          | <b>-19 510</b> | <b>-11 510</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                                                   | <b>-437</b>    | <b>-1 959</b>  |         |
|                                                                                         |                |                |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                                              | 6 384          | 8 343          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                                                | <b>-437</b>    | <b>-1 959</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                                                | 5 947          | 6 384          | 2       |
|                                                                                         |                |                |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                          | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>koondkasum | Kokku          | Lisa nr |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------|---------|
| <b>31.12.2020</b>                        | <b>600</b>                  | <b>64</b>                    | <b>160 852</b>          | <b>161 516</b> |         |
| Aruandeaasta kasum                       | 0                           | 0                            | 15 913                  | 15 913         |         |
| Aruandeaasta muu koondkasum              | 0                           | 0                            | 0                       | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta koondkasum<br/>kokku</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>15 913</b>           | <b>15 913</b>  |         |
| Väljakuulutatud dividendid               | 0                           | 0                            | -16 000                 | -16 000        | 19      |
| <b>31.12.2021</b>                        | <b>600</b>                  | <b>64</b>                    | <b>160 765</b>          | <b>161 429</b> |         |
| Aruandeaasta kasum                       | 0                           | 0                            | 7 130                   | 7 130          |         |
| Aruandeaasta muu koondkasum              | 0                           | 0                            | 0                       | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta koondkasum<br/>kokku</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>7 130</b>            | <b>7 130</b>   |         |
| Väljakuulutatud dividendid               | 0                           | 0                            | -8 000                  | -8 000         | 19      |
| <b>31.12.2022</b>                        | <b>600</b>                  | <b>64</b>                    | <b>159 895</b>          | <b>160 559</b> |         |

Ettevõtte kohustusliku reservkapitali suurus on kooskõlas Ettevõtte põhikirjas sätestatuga. Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 13.

Aruandeaastal maksis Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumist välja dividendid 16 000 tuhande euro ulatuses, millest 8 000 tuhat eurot oli välja kuulutatud aruandeaastal ning 8 000 tuhat eurot aastal 2021. (Aastal 2021 kuulutas Ettevõtte välja dividende summas 16 000 tuhat eurot, millest pool oli 31.12.2021 välja makstud ning pool oli väljamaksmise tähtajaga kuni 30.11.2022).

Vaata ka lisad 19 ja 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 2022 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 juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 26.04.2023. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud osanike üldkoosoleku poolt.

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

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

#### A. Aastaaruande koostamise põhimõtted

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

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

#### B. Võrreldavus

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

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

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2022:

- **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 „Finantsinstrumendid“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ ning IFRS 16 „Rendiarvestus“ näidetes.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele kõnealused muudatused mingit mõju ei avaldanud.

- **IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-ga seotud rendihinna alandamine 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 rakendamisest rendilepingute muutmise kajastamisel otseselt COVID-19 pandeemiast tingitud rendihinna alandamise 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 raamatupidamise aastaaruandele kõnealused muudatused mingit mõju ei avaldanud.

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

### • IFRS 17 „Kindlustuslepingud“

Standardit kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Kui standardi IFRS 17 esmase rakendamise kuupäeval või enne seda on rakendatud IFRS 9, on lubatud ka ennetähtaegne rakendamine. Uus raamatupidamisstandard reguleerib kindlustuslepingute kajastamist, mõõtmist, esitamist ja avalikustamist. IFRS 17 kehtib kõikidele väljastatud kindlustuslepingutele ning teatud garantiidele ja võimaliku kasumiosalusega finantsinstrumentidele.

Kuna Ettevõtte IFRS 17 rakendusallasse kuuluvaid lepinguid ei väljasta, ei mõjuta selle rakendamine ka ettevõtte/kontserni finantstulemusi, finantsseisundit ega rahavooge.

### • IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestusmeetodite 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.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul oluline mõju Ettevõtte finantsaruannetele puudub.

### • 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 ning mis ei tulene eelneva perioodi vigade korrigeerimisest. Samuti täpsustatakse muudatustega, mis on arvestushinnangute muutused ning kuidas need erinevad muutustest arvestuspõhimõtetes ja vigade korrigeerimisest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul oluline mõju Ettevõtte finantsaruannetele puudub.

### • 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. Muudatustega kitsendatakse ja selgitatakse esmase kajastamise erandi rakendusala ning täpsustatakse, kuidas peaksid ettevõtted arvestama edasilükkunud tulumaksu, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega, nagu rendilepingud ja eemaldamise kohustused. Muudatustega selgitatakse, et kui kohustise arveldamiseks tehtavad maksed saab maksustamisel maha arvata, tuleb kohaldatavaid maksuseadusi arvesse võttes otsustada, kas sellised mahaarvamised omistatakse maksustamise eesmärgil kohustisele või sellega seotud varale. 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 eemaldamiskohustise ja eemaldatava vara) kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus ei ole võrdsed.

Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

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

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega soovitakse täpsustada standardis IAS 1 kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamiseks toodud põhimõtteid. Muudatustega selgitatakse, mida tähendab õigus lükata arveldamine edasi ja nõue, et see õigus peab eksisteerima aruandeperioodi lõpus, ning täpsustatakse, et kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamist ei mõjuta ei juhtkonna kavatsus ega ka tehingu vastaspoolele väljastatud optsioonid, mis võivad viia kohustuse arveldamiseni ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide üleandmise teel. Samuti täpsustatakse muudatustes, et kohustise liigitamist mõjutavad vaid need lepingutingimused, mida ettevõtte peab täitma kas aruandekuupäeval või enne seda. Täiendavat informatsiooni tuleb avalikustada ka sellistest laenulepingutest tulenevate pikaajaliste kohustiste kohta, kus nõutakse lepingutingimuste täitmist 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul oluline mõju Ettevõtte finantsaruannetele puudub.

- **IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustised müügi-tagasirendi tehingutes**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste eesmärk on täpsustada standardis IFRS 16 müüja-rentniku poolt müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel rakendatavaid kajastamisnõudeid, muutmata seejuures müügi-tagasirendi tehingutega mitteseotud rendilepingute arvestust. Täpsemalt peab müüja-rentnik tegema 'rendimaksed' või 'muudetud rendimaksed' kindlaks nii, et ta ei kajastaks kasumit ega kahjumit talle kasutusõigusega alles jäänud varalt. Nende nõuete rakendamine ei takista müüja-rentnikul kajastamast kasumiaruandes rendi osalisest või täielikust lõpetamisest tulenevat kasumit või kahjumit. Müüja-rentnik peab rakendama muudatust tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8 kõigi müügi-tagasirendi tehingute suhtes, mis on tehtud pärast esmase rakendamise kuupäeva, milleks loetakse selle aruandeperioodi algust, kus majandusüksus IFRS 16 esmakordselt rakendas. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud.

Ettevõtte juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele.

- **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 mitte kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatuste rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõtte ei ole selliseid tehinguid.

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.

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.

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 märkimisväärselt viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolele, kellele antakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

### **(iii) Mõõtmine**

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

### **Võlainstrumentid**

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

Kogu 2022. aasta jooksul ehk perioodi 1. jaanuar kuni 31. detsember koosnesid Ettevõtte võlainstrumentid nõuetest ostjate vastu ja muudest ostjate vastu suunatud ja laenuvõtte alla liigitatud pikaajalistest finantsvaradest.

### **Omakapitaliinstrumentid**

Ettevõtte ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

### Väärtuse langus

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

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

Nõuetele ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist, mille kohaselt arvestatakse allahindlust nõude eluea jooksul eeldatava krediidikahju ulatuses alates nõude esmasest kajastamisest. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes nende tähtaegadest või tähtaja ületanud päevade arvust. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulisema ostja kohta eraldi. Allahindluse summa on erinevus vara bilansilise väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude 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 monetaarsed varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded, kohustised ja saadud ning antud laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside 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 nende kaetavale väärtusele. 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 krediidikahjumi 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.

### 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 sündmüügi olukorras müüja, kes müüs 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.

Hiisemad 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 hiisemad 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 rahavoogude 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.

Hiisemate 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 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 immateriaalsed põhivarad kajastatakse finantsseisundi aruandes tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 |
|-------------------------------|----------------|
| Transpordivahendid            | 5 aastat       |
| Muud masinad ja seadmed       | 3-12 aastat    |
| Arvutid ja arvutisüsteemid    | 3-5 aastat     |
| Muud immateriaalsed põhivarad | 3 aastat       |

Iga aruandeperioodi 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 müügilukulused, 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 müügilukulused, 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 kasutusõiguse väärtus võib langeda. 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, muutuvaid rendimakseid, mis sõltuvad indeksist või määrast, ning summased, mida tuleb jääkväärtuse garantiide alusel eeldatavasti tasuda. Samuti loetakse rendimaksete koosseisu piisavalt kindlalt realiseerimisele kuuluva ostuõiguse realiseerimise hind ning rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et ettevõtte kasutab rendilepingu lõpetamise õigust. Muutuvad rendimaksed, mis ei sõltu ühestki indeksist ega määrast, kajastatakse kuluna perioodil, mil nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus aset leiab (v.a juhul, kui nimetatud kulutusi tehakse varude valmistamiseks).

Kuna rendi sisemist intressimäära ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab Ettevõtte rendimaksete nüüdisväärtuse leidmiseks oma alternatiivset laenuintressimäära rendiperioodi alguse seisuga. Pärast rendiperioodi algust suurendatakse rendikohustiste summat jooksvalt kogunenud intressi ning vähendatakse tehtud 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 üüritulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja kajastatakse koondkasumiaruandes tuluna selle põhiolemuse tõttu. Tingimuslike renditulused kajastatakse tuluna nende teenimise perioodil. Renditulu kajastamine on täpsemalt lahti kirjeldatud arvestuspõhimõtete lõigus „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 väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulutused.

### *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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või kui 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 finantskohustus 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 summast 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 kohustus, (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 samaste kohustiste korral määratakse ressurssidest loobumise tõenäosus kindlaks vaadeldes samaseid kohustisi kui ühte tervikut. Eraldis kajastatakse ka sel juhul, kui iga üksiku kohustise täitmisega seotud ressurssidest loobumise tõenäosus on väike.

Eraldised kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike väljaminekute nüüdisväärtuses kasutades tulumaksueelset diskontomäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Kohustise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna. Eraldiste 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 Ettevõtte põhikirjale on reservkapitali moodustamine kohustuslik. 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 tululaadid on:

- Renditulu;
- 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 põhiosutaja. 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. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohaldub madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Madalamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. 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 emaettevõtjat, 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 (emaettevõtte ning emaettevõtte üle valitsevat või olulist mõju omavad isikud);
- (ii) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte 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 31.12.2022 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)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 36           | 29           |
| Arvelduskontod    | 5 911        | 6 355        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>5 947</b> | <b>6 384</b> |

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

**Lisa 3 Laenunõuded**

(tuhandetes eurodes)

|                                    | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |               | Intressi-määr | Alus-valuuta | Lõpptähtaeg                           | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1–5 jooksul   |               |              |                                       |         |
| Laenunõuded seotud osapoolte vastu | 43 107        | 0                                 | 43 107        | 2.05%         | EUR          | 23.02.2027                            | 20      |
| Muud laenunõuded                   | 166           | 129                               | 37            | kuni 3,5%     | EUR          | 25.09.2022,<br>10.08.2023, 15.05.2026 |         |
| <b>Laenunõuded kokku</b>           | <b>43 273</b> | <b>129</b>                        | <b>43 144</b> |               |              |                                       |         |

|                               | 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,<br>10.08.2023, 15.05.2026 |         |
| <b>Laenunõuded kokku</b>      | <b>51 453</b> | <b>181</b>                        | <b>51 272</b> |               |              |                                       |         |

Aruandeaastal ei olnud Ettevõttel krediidikahjumit laenude osas (aastal 2021 laenunõuetest tulenevalt oli krediidikahjum 33 tuhat eurot).

Intressitulu laenunõuetelt on avalikustatud lisas 18.

Laenunõuete õiglane väärtus ja selle hierarhia on avalikustatud lisas 21.

**Lisa 4 Rendi- ja muud nõuded**

(tuhandetes eurodes)

|                      | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|----------------------|--------------|--------------|
| Nõuded ostjate vastu | 981          | 839          |
| Viitlaekumised       | 850          | 350          |
| Muu nõue             | 500          | 0            |
| <b>Nõuded kokku</b>  | <b>2 331</b> | <b>1 189</b> |

Nõuded ostjate vastu (ka aastal 2021) on intressivabad ning maksetähtajaga 10 kuni 90 päeva. Viitlaekumiste all on kajastatud käibepõhised renditasud.

| <b>Nõuded ostjate vastu</b>       | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 1 404             | 1 197             |
| Eeldatav krediidikahju            | -423              | -358              |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>981</b>        | <b>839</b>        |

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2022 seisuga (samuti 31.12.2021) on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruandekuupäeval.

| <b>Eeldatav krediidikahju</b>                   | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Eeldatav krediidikahju aasta alguses            | -358        | -453        |
| Aruandeperioodi eeldatav kahju ostjate nõuetelt | -94         | -67         |
| Laekunud varem ebatõenäoliseks hinnatud nõuded  | -4          | -14         |
| Bilansist välja kantud lootusetud nõuded        | 33          | 177         |
| <b>Eeldatav krediidikahju aasta lõpus</b>       | <b>-423</b> | <b>-358</b> |

Ostjatelt laekumata arvete vanuseline analüüs on toodud lisas 21.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | <b>31.12.2022</b> |                  | <b>31.12.2021</b> |                  |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                               | <b>Ettemaks</b>   | <b>Maksuvõlg</b> | <b>Ettemaks</b>   | <b>Maksuvõlg</b> |
| Käibemaks                                     | 0                 | 154              | 0                 | 146              |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0                 | 9                | 0                 | 7                |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0                 | 7                | 0                 | 4                |
| Sotsiaalmaks                                  | 0                 | 16               | 0                 | 14               |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0                 | 1                | 0                 | 1                |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0                 | 1                | 0                 | 1                |
| Ettemaksukonto jääk                           | 8                 | 0                | 6                 | 0                |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>8</b>          | <b>188</b>       | <b>6</b>          | <b>173</b>       |

Täiendav info lisas 11.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| <b>Õiglase väärtuse meetod</b>            |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| <b>31.12.2020</b>                         | <b>212 160</b> |
| Lisandumised                              | 479            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 8 621          |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>221 260</b> |
| Lisandumised                              | 704            |
| Müüdud maa bilansiline väärtus            | -52            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -4 397         |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>217 515</b> |

|                                                 | 2022   | 2021   | Lisa nr |
|-------------------------------------------------|--------|--------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 16 392 | 13 593 | 14      |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -734   | -306   |         |

|                                | 2022       | 2021     |
|--------------------------------|------------|----------|
| Müüdud maa müügihinnas         | 330        | 0        |
| Müüdud maa bilansiline väärtus | 52         | 0        |
| <b>Tulu maa müügist</b>        | <b>278</b> | <b>0</b> |

Lisandumised koosnevad investeeringutest kaubanduskeskuse juurdeehitusse (sh siseviimistlus) ning olemasoleva kaubanduskeskuse renoveerimisse. Aruandeaastal moodustasid kapitaliseeritud väljaminekud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt 269 tuhat eurot (aastal 2021 ei olnud Ettevõtte kapitaliseeritud väljaminekuid samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt). Vaata lisa 20.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus nii 31. detsember 2022 seisuga kui ka 31. detsember 2021 seisuga on saadud kahe akrediteeritud sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutavad hindajad tunnustatud hindamistehnikaid ja -mudeleid, mis on kooskõlas rahvusvaheliste hindamisstandardite komitee poolt välja antud juhenditega ning kooskõlas IFRS 13 põhimõtetega.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste perioodide rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 7,5%-9,5% ning kapitalisatsioonimäär 6,5% (2021: diskontomäär 7,4%-8,54% 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 2% võrra (2021: 6%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuse keskmist, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Ettevõtte kinnisvarainvesteering, mida kajastatakse seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 õiglases väärtuses, on mõõdetud tasemel 3. Vaata lisa 21.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil. 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 lisas 14.

Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud on toodud allpool tabelis:

| Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud              | 2022       | 2021       |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Üürniku asendamise kulud                                                     | 63         | 74         |
| Kindlustus                                                                   | 54         | 49         |
| Maamaks                                                                      | 44         | 44         |
| Remondi ja hoolduskulud                                                      | 574        | 139        |
| <b>Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud kokku</b> | <b>734</b> | <b>306</b> |

**Lisa 7 Materiaalsed põhivarad**

(tuhandetes eurodes)

|                                    | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvuti-<br>süsteemid | Muud<br>masinad<br>ja<br>seadmed | Kokku      |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------|
| <b>31.12.2020</b>                  |                         |                                    |                                  |            |
| Soetusmaksumus                     | 37                      | 33                                 | 1 870                            | 1 940      |
| Akumuleeritud kulum                | 0                       | -28                                | -989                             | -1 017     |
| <b>Jääkmaksumus</b>                | <b>37</b>               | <b>5</b>                           | <b>881</b>                       | <b>923</b> |
|                                    |                         |                                    |                                  |            |
| 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        |
| <b>31.12.2021</b>                  |                         |                                    |                                  |            |
| Soetusmaksumus                     | 37                      | 19                                 | 1 879                            | 1 935      |
| Akumuleeritud kulum                | -7                      | -17                                | -1 125                           | -1 149     |
| <b>Jääkmaksumus</b>                | <b>30</b>               | <b>2</b>                           | <b>754</b>                       | <b>786</b> |
|                                    |                         |                                    |                                  |            |
| Ostud ja parendused                | 0                       | 5                                  | 104                              | 109        |
| Amortisatsioonikulu                | -7                      | -2                                 | -168                             | -177       |
| Mahakantud põhivara seotusmaksumus | 0                       | -11                                | -8                               | -19        |
| Mahakantud põhivara kulum          | 0                       | -11                                | -8                               | -19        |
| <b>31.12.2022</b>                  |                         |                                    |                                  |            |
| Soetusmaksumus                     | 37                      | 13                                 | 1 975                            | 2 025      |
| Akumuleeritud kulum                | -14                     | -8                                 | -1 285                           | -1 307     |
| <b>Jääkmaksumus</b>                | <b>23</b>               | <b>5</b>                           | <b>690</b>                       | <b>718</b> |

Täielikult amortiseerunud, kuid kasutuses oleva põhivara soetusmaksumus on 608 tuhat eurot (2021: 596 tuhat eurot). Aruandeperioodi jooksul on maha kantud põhivara 19 tuhande euro ulatuses, maha kantud põhivara jääkväärtus on 0 tuhat eurot (2021.aastal maha kantud 91 tuhat eurot, jääkväärtusega 1 tuhat eurot).

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

(tuhandetes eurodes)

**Transpordivahendid**

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b> | <b>37</b> |
| Amortisatsioonikulu            | -7        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b> | <b>30</b> |
| Amortisatsioonikulu            | -7        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2022</b> | <b>23</b> |

## Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                     | Muud immateriaalsed põhivarad | Kokku     |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| <b>31.12.2020</b>   |                               |           |
| Soetusmaksumus      | 14                            | 14        |
| Akumuleeritud kulum | 0                             | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>14</b>                     | <b>14</b> |
| Amortisatsioonikulu | -4                            | -4        |
| <b>31.12.2021</b>   |                               |           |
| Soetusmaksumus      | 14                            | 14        |
| Akumuleeritud kulum | -4                            | -4        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>10</b>                     | <b>10</b> |
| <b>31.12.2022</b>   |                               |           |
| Soetusmaksumus      | 14                            | 14        |
| Akumuleeritud kulum | -9                            | -9        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>5</b>                      | <b>5</b>  |

## Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                              | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                   | Intressi-määr      | Alus-valuuta | Löpp-tähtaeg |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|--------------|
|                              |                | 12 kuu jooksul                    | 1–5 aasta jooksul |                    |              |              |
| <b>Pikaajalised laenud</b>   |                |                                   |                   |                    |              |              |
| Finantsasutustelt            | 101 596        | 3 501                             | 98 095            | 1.7% + 1k EURIBOR  | EUR          | 14.02.2027*  |
| <b>Muud laenukohustised</b>  |                |                                   |                   |                    |              |              |
| Rendikohustised              | 17             | 6                                 | 11                | 1.85% + 6k EURIBOR | EUR          | 15.12.2025   |
| <b>Laenukohustised kokku</b> | <b>101 613</b> | <b>3 507</b>                      | <b>98 106</b>     |                    |              |              |

|                              | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                   | Intressi-määr      | Alus-valuuta | Löpp-tähtaeg |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|--------------|
|                              |                | 12 kuu jooksul                    | 1–5 aasta jooksul |                    |              |              |
| <b>Pikaajalised laenud</b>   |                |                                   |                   |                    |              |              |
| Finantsasutustelt            | 105 075        | 3 479                             | 101 596           | 1.7% + 1k EURIBOR  | EUR          | 14.02.2023   |
| <b>Muud laenukohustised</b>  |                |                                   |                   |                    |              |              |
| Rendikohustised              | 22             | 5                                 | 17                | 1.85% + 6k EURIBOR | EUR          | 15.12.2025   |
| <b>Laenukohustised kokku</b> | <b>105 097</b> | <b>3 484</b>                      | <b>101 613</b>    |                    |              |              |

\*Aruandeaasta lõpus sõlmis Ettevõtte finantsasutusega kirjalikult siduva kokkuleppe, millega lepitati kokku pangalaenu tähtaja pikendamise 4 aastaks lõpptähtajaga 14.02.2027 (enne oli tähtaeg 14.02.2023), mistõttu on laenu kajastatud pikaajalisena seisuga 31.12.2022. Lepingu muud muudetud tingimused on välja toodud lisa 23. Aastal 2021 ei ole pangalaenu lepingu tingimuste osas muutusi olnud.

Pangalaenu kohustise nominaalväärtus seisuga 31.12.22 oli 101 600 tuhat eurot (2021: 105 106 tuhat eurot). Erinevus summas 4 tuhat eurot (2021: 31 tuhat eurot) on amortiseerimata tehingukulud, mille võrra on kohustis bilansis aruandekuupäeva seisuga näidatud väiksemana. Laenu tehingukulud kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul.

(tuhandetes eurodes)

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Finantsasutusest saadud pikaajalise laenu saldo 31.12.2021 | 105 075 |
| Laenu tagasimaksed                                         | - 3 505 |
| Mitterahalised liikumised                                  | + 26    |
| Finantsasutusest saadud pikaajalise laenu saldo 31.12.2022 | 101 596 |

Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 1 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse iga kuu 10. kuupäeval, pluss marginaal 1,7% (samuti ka aastal 2021). Laen on fikseeritud eurodes.

Laenuleping sisaldab teatud eritingimusi (loan covenants) Ettevõtte suhtarvude osas, millele finantsnäitajad peavad vastama – vastasel korral on pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Kovenantide ehk eritingimuste hulgas on „Laenu suhe laenu tagatise õiglasusse väärtusesse“, „Laenukohustiste kattekordaja“, „Likviidsuse reserv“.

Aruandekuupäeva (ning ka 31.12.21) 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 2021).

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest 600 tuhat eurot nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga;
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 30,2 miljonit eurot; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 5,9 miljonit eurot, kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot ja neljandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot; kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on toodud lisas 6.
- Esimesele järjekohale seatud kommerts pant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2 000 tuhat eurot.

## Lisa 10 Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)

|                                      | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|--------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Arveldused kinkekaartidega           | 1 742        | 1 742          |         |
| Võlad tarnijatele                    | 1 178        | 1 178          |         |
| Võlad töövõtjatele                   | 88           | 88             |         |
| Maksuvõlad                           | 188          | 188            | 5       |
| Muud võlad                           | 220          | 220            |         |
| Intressivõlad                        | 183          | 183            |         |
| Muud viitvõlad                       | 37           | 37             |         |
| Võlad seotud osapooltele             | 113          | 113            | 20      |
| <i>Muud võlad seotud osapooltele</i> | 113          | 113            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>     | <b>3 529</b> | <b>5 529</b>   |         |

|                                  | 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            |         |
| Dividendide 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             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>12 566</b> | <b>12 566</b>  |         |

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 likviidsusrisi kohta on välja toodud lisas 21.

## Lisa 11 Tasutud ja saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

| Tasutud ettemaksed                     | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Lisa nr |
|----------------------------------------|------------|------------|---------|
| Ettemaksed seotud osapoolte vastu      | 0          | 110        | 20      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded     | 8          | 6          | 5       |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud | 141        | 37         |         |
| <b>Tasutud ettemaksed kokku</b>        | <b>149</b> | <b>153</b> |         |

| Saadud ettemaksed                               | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ettemakstud tulevaste perioodide renditulud     | 1 124        | 1 061        |
| Ettemakstud tulevaste tulud muude teenuste eest | 93           | 92           |
| Saadud tagatisdeposiidid                        | 1 029        | 1 000        |
| <b>Saadud ettemaksed kokku</b>                  | <b>2 246</b> | <b>2 153</b> |

Ettemakstud tulevaste perioodide tulude all on kajastatud ettemakstud rent.

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 krediidi ajalooga emaettevõtte.

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustused                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 127 916        | 128 612        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 31 979         | 32 153         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>159 895</b> | <b>160 765</b> |

Tingimuslik kohustus 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 tulumaksukohustus:

Juhul kui aruandekuupäeva seisuga kogu vaba omakapital 159 895 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 127 916 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustus 31 979 tuhat eurot. Juhul kui seisuga 31.12.2021 kogu vaba omakapital 160 765 tuhande euro ulatuses oleks dividendidena summas 128 612 tuhat eurot välja makstud, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustus 32 153 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 31.12.2021) olid suhtarvu osas seatud nõuded täidetud.

Aruandeaastal maksis Ettevõtte aastal 2021 välja kuulutatud dividendid 8 000 tuhande euro ulatuses ning kuulutas välja 8 000 tuhat eurot dividendidena mida tasaarveldas täies ulatuses aruandekuupäeva seisuga Emaettevõttele antud laenu saldogas, kaasnev tulumaksukohustus moodustas 3 767 tuhat eurot. (2021. aastal maksis Ettevõtte dividendidena välja 8 000 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukohustus 2 000 tuhande euro ulatuses). Vt. lisa 19.

Peale aruandeperioodi lõppu, kuid enne 2022. a. majandusaasta aruande allkirjastamist kuulutas Ettevõtte ainsuse eelmiste perioodide jaotamata kasumilt dividendi summas 16 000 tuhat eurot, mida Ettevõtte maksis täies ulatuses välja peale otsuse jõustumist. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu moodustas 3 302 tuhat eurot.

## Lisa 13 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 600        | 600        |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

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

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

Vastavalt põhikirjale peab Ettevõtte moodustama kohustusliku reservkapitali, mis on vähemalt 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele. Aruandekuupäeva (samuti 31.12.2021) seisuga vastab Ettevõtte reservkapitali suurus põhikirjas sätestatule.

## Lisa 14 Rendid

(tuhandetes eurodes)

*Ettevõtte kui rendileandja*

|                                            | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Miinimum renditulu                         | 14 871        | 12 618        |
| Tingimuslik renditulu                      | 1 027         | 569           |
| Kinnisvara üürileandmisega seotud muu tulu | 494           | 406           |
| <b>Renditulu kokku</b>                     | <b>16 392</b> | <b>13 593</b> |

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 6). Aruandeaasta renditulu on 16 392 tuhat eurot (2021: 13 593 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 krediidiälalooga emaettevõtte garantiid.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu aruandeaastal oli 1 027 tuhat eurot (2021: 569 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

| (tuhandetes eurodes) | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Kuni 1 aasta         | 17 027        | 14 289        |
| 1–5 aastat           | 34 335        | 27 236        |
| Üle 5 aasta          | 4 182         | 3 752         |
| <b>Kokku</b>         | <b>55 544</b> | <b>45 277</b> |

*Ettevõtte kui rentnik*

|                              | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                   | Intressi-määr      | Alus-valuuta | Lõpp-tähtaeg |
|------------------------------|------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|--------------|
|                              |            | 12 kuu jooksul                   | 1–5 aasta jooksul |                    |              |              |
| Rendikohustised              | 17         | 6                                | 11                | 1.85% + 6k EURIBOR | EUR          | 15.12.2025   |
| <b>Rendikohustised kokku</b> | <b>17</b>  | <b>6</b>                         | <b>11</b>         |                    |              |              |

|                              | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                   | Intressi-määr      | Alus-valuuta | Lõpp-tähtaeg |
|------------------------------|------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|--------------|
|                              |            | 12 kuu jooksul                   | 1–5 aasta jooksul |                    |              |              |
| Rendikohustised              | 22         | 5                                | 17                | 1.85% + 6k EURIBOR | EUR          | 15.12.2025   |
| <b>Rendikohustised kokku</b> | <b>22</b>  | <b>5</b>                         | <b>17</b>         |                    |              |              |

Ettevõtte on rendile võtnud ettevõtluses kasutatava sõiduauto.

| (tuhandetes eurodes)          | Transpordi-vahendid |                   |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Jääkväärtus 31.12.2020</b> | <b>37</b>           |                   |
| Kulum                         | -7                  |                   |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2021</b> | <b>30</b>           |                   |
| Kulum                         | -7                  |                   |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2022</b> | <b>23</b>           |                   |
| (tuhandetes eurodes)          | <b>31.12.2022</b>   | <b>31.12.2021</b> |
| Lühiajaline rendikohustis     | 6                   | 5                 |
| Pikaajaline rendikohustis     | 11                  | 17                |
| <b>Rendikohustised kokku</b>  | <b>17</b>           | <b>22</b>         |

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

| (tuhandetes eurodes)              | Transpordi-vahendid |  |
|-----------------------------------|---------------------|--|
| <b>Rendikohustised 31.12.2020</b> | <b>27</b>           |  |
| Maksed                            | -5                  |  |
| <b>Rendikohustised 31.12.2021</b> | <b>22</b>           |  |
| Maksed                            | -5                  |  |
| <b>Rendikohustised 31.12.2022</b> | <b>17</b>           |  |

Rendikohustustega seotud intressisumma oli aruandeaastal 1 tuhat eurot (2021: 1 tuhat eurot).

## Lisa 15 Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu

(tuhandetes eurodes)

|                                                         | 2022         | 2021         |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tulu kommunaalteenustelt                                | 6 603        | 3 988        |
| Tulu turundusteenustelt                                 | 1 106        | 1 024        |
| <b>Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu</b> | <b>7 709</b> | <b>5 012</b> |

Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadava 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 põhiosutaja.

**Lisa 16 Tegevuskulud**

(tuhandetes eurodes)

|                                                       | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| <b>Rendilevõtjatele osutatud teenuste kulud</b>       |              |              |         |
| Halduskulud                                           |              |              |         |
| <i>Energiakulu</i>                                    | 4 393        | 1 747        |         |
| <i>Üldkoristuskulu</i>                                | 555          | 458          |         |
| <i>Turvalisus- ja valvekulud</i>                      | 450          | 424          |         |
| <i>Mitmesugused hoolduskulud</i>                      | 840          | 769          |         |
| <i>Veevarustusteenused</i>                            | 216          | 175          |         |
| Halduskulud kokku                                     | 6 454        | 3 573        |         |
| Turustuskulud                                         | 875          | 826          |         |
| <b>Rendilevõtjatele osutatud teenuste kulud kokku</b> | <b>7 329</b> | <b>4 399</b> |         |
| <b>Muud tegevuskulud</b>                              |              |              |         |
| Juhtimisteenused                                      | 557          | 753          |         |
| Administratiivkulud                                   | 250          | 256          |         |
| Eeldatav krediidikahju                                | 94           | 100          | 4       |
| Üldine turundus                                       | 88           | 87           |         |
| <b>Muud tegevuskulud kokku</b>                        | <b>989</b>   | <b>1 196</b> |         |
| <b>Tegevuskulud kokku</b>                             | <b>8 318</b> | <b>5 595</b> |         |

Administratiivkulud sisaldavad konsultatsiooni-, side-, tarkvara-, auditeerimis- ning muid teenuseid. Eeldatav krediidikahju aruandeaastal summa 94 tuhande euro ulatuses koosneb nõuete ostjate vastu tulenevast eeldatavast krediidikahjust. (Aastal 2021: summa 100 tuhande euro koosneb nõuete ostjate vastu tulenevast eeldatavast krediidikahjust summas 67 tuhat eurot ning laenuvõtetest tulenevast eeldatavast krediidikahjust summas 33 tuhat eurot).

**Lisa 17 Tööjõukulud**

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 2022       | 2021       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Palgakulu                                     | 543        | 449        |
| Sotsiaalmaksud                                | 183        | 151        |
| Muud töötajaga seotud kulud                   | 8          | 8          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>734</b> | <b>608</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 8          | 8          |
| Töölepingu alusel töötav isik                 | 10         | 9          |

Juhatuse liikmetele maksti 2022 a. töötasusid summas 128 tuhat eurot (2021: 109 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõtte lahkumishüvitise tasumise kohustus.

**Lisa 18 Finantstulud ja -kulud**

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 31.12.2022  | 31.12.2021  | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|---------|
| Intressitulud                               | 1 231       | 1 063       |         |
| Intressitulu Emaettevõtjale antud laenudelt | 1 221       | 1 048       | 20      |
| Intressitulu muudelt laenudelt              | 10          | 15          |         |
| Intressikulud                               | 2 116       | 1 872       |         |
| Intressikulu laenudelt                      | 2 116       | 1 872       |         |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>         | <b>-885</b> | <b>-809</b> |         |

Intressitulu laenudelt teeniti aruandeaastal Emaettevõtte omanikule antud laenult summas 1 221 tuhat eurot (2021: 1 048 tuhat eurot) ning teistele ettevõttele antud laenudelt summas 10 tuhat eurot (2021: 15 tuhat eurot).

Intressikulud laenudelt tekkisid aruandeaastal (samuti aastal 2021) finantsasutuselt võetud laenult (vaata lisa 9).

## Lisa 19 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2022              |              | 2021              |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks     | Maksustatav summa | Tulumaks     |
| Väljakuulutatud dividendid | 8 000             | 2 000        | 16 000            | 3 767        |
| Eesti                      | 8 000             | 2 000        | 16 000            | 3 767        |
| <b>Kokku</b>               | <b>8 000</b>      | <b>2 000</b> | <b>16 000</b>     | <b>3 767</b> |

Aruandeaasta kolmandas kvartali maksis Ettevõtte 2021. aastal välja kulutatud dividendid summas 8 000 tuhat eurot ning kuulutas täiendavalt välja dividendina 8 000 tuhat eurot, mida täies ulatuses tasaarveldati Emaettevõttele antud laenuga 30.12.2022 (vaata lisa 3). Efektiivne maksumäär on 19,06%

Aastal 2021 kuulutas Ettevõtte 16 000 tuhat eurot dividendina välja, millest pool ehk 8 000 tuhat eurot oli 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 oli 18,1%. Vaata ka lisa 20.

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              | AWILHELMSSEN 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 tütaretted);
- (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 AWILHELMSSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsen perekonna liikmed

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| Lühiajalised                                             | 2022       | 2021         | Lisa      |
|----------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |            |              |           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 110          |           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>0</b>   | <b>110</b>   |           |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |            |              |           |
| Emaettevõtja                                             | 72         | 8 000        |           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 41         | 16           |           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>113</b> | <b>8 016</b> | <b>10</b> |

| Pikaajalised                                             | 2022          | 2021          | Lisa |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |               |               |      |
| Emaettevõtja                                             | 43 107        | 51 107        | 3    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0             | 0             |      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>43 107</b> | <b>51 107</b> |      |

**Laenud**

| 2022         | Antud laenud | Saadud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa |
|--------------|--------------|------------------|--------------|-------------|-------------|------|
| Emaettevõtja |              |                  |              |             |             |      |
| Linstow AS   | 0            | 1 221            | 2.05%        | EUR         | 23.02.2027* | 18   |

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

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                          | 2022                      | 2021                      | Lisa |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------|
|                                                          | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste ostud |      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 557                       | 753                       | 16   |

**Põhivarade ostud ja müügid**

|                                                          | 2022             | 2021             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                          | Ostetud põhivara | Ostetud põhivara |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 269              | 0                |

**Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused**

|              | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|
| Makstud tasu | 128  | 109  |

(1) Aruandekuupäeva seisuga (samuti 31.12.2021) puudusid Ettevõttel lühiajalised nõuded Emaettevõtte vastu ning teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu (31.12.2021 110 tuhat eurot).

(2) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõttel pikaajaline nõue Emaettevõtte vastu summas 43 107 tuhat eurot (31.12.2021: 51 107 tuhat eurot). Aruandeaastal vähendati Emaettevõttele antud laenu 8 000 tuhande euro võrra tasaarveldades selle samas summas välja kuulutatud dividendiga. Aastal 2021 ei ole Emaettevõttele antud laenu osas muutusi toimunud. 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 on fikseeritud eurodes. 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 1 221 tuhat eurot (2021: 1 048 tuhat eurot). Vaata lisa 18. Aruandeaasta eest arvestatud intress on laekunud Ettevõtte pangakontole täies ulatuses aruandeaastal (samuti ka aastal 2021).

\*Aruandeaastal sõlmis Ettevõtte Emaettevõttega laenulepingu lisa, mille kohaselt pikendati laenu maksetähtaega 4 (nelja) aasta võrra, laenu lõpptähtaeg on 23.02.2027 (31.12.2021: 23.02.2023).

(3) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõttel lühiajaline kohustis Emaettevõtte ees summas 72 tuhat eurot (31.12.2021: 8 000 tuhat eurot, mis on seotud aruandeaastal välja kuulutatud dividendidega, mille maksmise tähtaeg on kuni 30.11.2022, vaata ka lisa 19).

(4) Aruandeaastal moodustas Ettevõtte võlgnevus lühiajaliste kohustiste osas teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees 41 tuhat eurot (31.12.2021: 16 tuhat eurot).

(5) Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt summas 557 tuhat eurot (2021: 753 tuhat eurot) koosnevad peamiselt juhtimisteenustest, vaata lisa 16.

(6) Aruandeaastal ostetud põhivara summa 269 tuhat eurot koosneb kapitaliseeritud väljaminekutest. Aastal 2021 ei olnud Ettevõttel kapitaliseeritud väljaminekuid samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt.

Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttel laukumishüvitise 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 finantsuru prognoosimatussele 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 õiglane väärtus või rahavood finantsinstrumentidest kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Tulenevalt sellest, et Ettevõtte finantsvarad ja -kohustised on noteeritud eurodes, ei ole Ettevõttel olulist valuutariski.

#### Intressimäära risk

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

Ettevõtte 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 intressimäärade ja tähtajad on avalikustatud Lisas 3 ja Lisas 9.

2022. aastal tegi 1 kuu EURIBOR järsu hüppe tõustes aasta alguse negatiivselt tasemelt -0,58% tasemele 1,884% aasta lõpus. 2023. aasta alguses on EURIBOR jätkuvalt tõusmas. Majandusanalüütikute hinnangul võib 1 kuu EURIBOR 2023. aastal ületada 3,0% taset. Jätkuv Euribori kallinemine omab negatiivset mõju Ettevõtte kasumiaruandele ja rahavoogudele.

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

| (tuhandetes eurodes)                                           | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,7% + 1k Euribor                  | 101 596        | 105 075        | 9    |
| <b>Kokku saadud laenud</b>                                     | <b>101 596</b> | <b>105 075</b> |      |
| Ujuv intressimäär lähtuvalt 2,05% + 1k Euribor                 | -43 107        | -51 107        | 20   |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                      | <b>-43 107</b> | <b>-51 107</b> |      |
| <b>Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku</b> | <b>58 489</b>  | <b>53 968</b>  |      |

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab Ettevõtte ujuva intressimääraga finantsinstrumentidest tulenevat netomõju Ettevõtte netokasumile, eeldusel, et intressimäärad tõusevad 105 või langevad 5 baaspunkti (b.p.) pikaajalisele nõudele ning kohustisele baasintressimääras võrreldes 2022 kehtinud määraga (paralleelne muutus +45/-45 baaspunkti võrreldes 2021 kehtinud määradega):

| <b>31.12.2022</b>                      | <b>Bilansiline väärtus<br/>(tuhandetes eurodes)</b> | <b>Intressimäär 105<br/>baaspunkti kõrgem</b> | <b>Intressimäär 5<br/>baaspunkti madalam</b>  |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Finantsvarad</b>                    |                                                     |                                               |                                               |
| Laen emaettevõttele                    | 43 107                                              | +459                                          | -9                                            |
| <b>Mõju finantsvaradele kokku</b>      |                                                     | <b>459</b>                                    | <b>9</b>                                      |
| <b>Finantskohustised</b>               |                                                     |                                               |                                               |
| Pangalaenu kohustised                  | 101 596                                             | -768                                          | 17                                            |
| <b>Mõju finantskohustistele kokku</b>  |                                                     | <b>768</b>                                    | <b>17</b>                                     |
| <b>Mõju koondkasumiaruandele kokku</b> |                                                     | <b>-309</b>                                   | <b>8</b>                                      |
| <hr/>                                  |                                                     |                                               |                                               |
| <b>31.12.2021</b>                      | <b>Bilansiline väärtus<br/>(tuhandetes eurodes)</b> | <b>Intressimäär 45<br/>baaspunkti kõrgem</b>  | <b>Intressimäär 45<br/>baaspunkti madalam</b> |
| <b>Finantsvarad</b>                    |                                                     |                                               |                                               |
| Laen emaettevõttele                    | 51 107                                              | 0                                             | 0                                             |
| <b>Mõju finantsvaradele kokku</b>      |                                                     | <b>0</b>                                      | <b>0</b>                                      |
| <b>Finantskohustised</b>               |                                                     |                                               |                                               |
| Pangalaenu kohustised                  | 105 075                                             | 0                                             | 0                                             |
| <b>Mõju finantskohustistele kokku</b>  |                                                     | <b>0</b>                                      | <b>0</b>                                      |
| <b>Mõju koondkasumiaruandele kokku</b> |                                                     | <b>0</b>                                      | <b>0</b>                                      |

- (i) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aruandeperioodil oleksid olnud 105 baaspunkti võrra kõrgemad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aruandeperioodi kasum 309 tuhande euro võrra väiksem. (Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aastal 2021 oleksid olnud 45 baaspunkti võrra kõrgemad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, ei oleks see muutus Ettevõtte aasta 2021 tulemusele mõju avaldanud).
- (ii) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud 5 baaspunkti võrra madalamad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aruandeperioodi kasum 6 tuhande euro võrra suurem. (Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud aastal 2021 45 baaspunkti võrra madalamad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, ei oleks see muutus Ettevõtte aasta 2021 tulemusele mõju avaldanud).

### Krediidirisk

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

Maksimaalne krediidirisk on välja toodud allpool tabelis:

| <i>(tuhandetes eurodes)</i> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Lisa</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Raha ja raha lähendid       | 5 947             | 6 384             | 2           |
| Nõuded ostjate vastu        | 981               | 839               | 4           |
| Viitlaekumised              | 850               | 350               | 4           |
| Antud laenud                | 43 273            | 51 453            | 3, 20       |
| <b>Kokku</b>                | <b>51 051</b>     | <b>59 026</b>     |             |

**Raha ja raha lähendid**

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

| (tuhandetes eurodes) |       | <b>Moody's</b> |             | <b>S&amp;P Global</b> |             | <b>Fitch</b> |             | <b>31.12.2022</b> | <b>Lisa</b> |
|----------------------|-------|----------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
|                      |       | <b>Short</b>   | <b>Long</b> | <b>Short</b>          | <b>Long</b> | <b>Short</b> | <b>Long</b> |                   |             |
|                      | SEB * | Aa3            | Aa3         | A-1                   | A+          | AA-          | AA/F1+      | 5 911             | 2           |
|                      |       |                |             |                       |             |              |             | <b>5 911</b>      |             |
| (tuhandetes eurodes) |       | <b>Moody's</b> |             | <b>S&amp;P Global</b> |             | <b>Fitch</b> |             | <b>31.12.2021</b> |             |
|                      |       | <b>Short</b>   | <b>Long</b> | <b>Short</b>          | <b>Long</b> | <b>Short</b> | <b>Long</b> |                   |             |
|                      | SEB*  | P-1            | Aa2         | A-1                   | A+          | AA-          | AA/F1+      | 6 355             | 2           |
|                      |       |                |             |                       |             |              |             | <b>6 355</b>      |             |

\* SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidireitinguid. Reiting on antud SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB'le. Andmed pärinevad SEB koduleheküljelt.

**Nõuded ostjate vastu**

Nõuded klientide vastu kajastatakse nende kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, hindab Ettevõtte jooksvat klientide tegevuse tulemuslikkust. Alates keskuse avamisest on Ettevõtte taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ning hindab jätkuvalt konservatiivselt debitorse võlgnevuse kaetavust.

Vähendamaks krediidiriske hindab Ettevõtte järjepidevalt klientide maksedistsipliini. Vastavalt krediidipoliitikale 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 krediiditingimusi nagu pikemat maksetähtaega. Maksedistsipliini rikkumisel omakorda kohaldatakse rangemaid krediiditingimusi. Sõltuvalt läbirääkimistest kliendiga on võimalik erandlike maksetingimuste ja -graafikute kokkuleppimine lihtsustamaks klientidel arvete tasumist. Vastavalt Ettevõtte poliitikale nõutakse klientidelt nõuete laekumise kindlustamiseks (panga) tagatise või deposiite. Laekumata nõuete saldo ja maksetähtaegadest kinnipidamise jälgitakse regulaarselt. Tagamaks, et toodete ja teenuste müük on alati vastavuses Ettevõtte sisemiste põhimõtetega, on Ettevõttes kehtestatud ostjatega suhtlemiseks protseduurid. Ületähtaegsete võlgade puhul saadab Ettevõtte välja meeldetuletusi, kontakteerub kliendiga telefoni teel või rakendab muid meetmeid, et võlga sisse nõuda. Ettevõttes on kehtestatud tingimused, mille täitumisel alustatakse võla sissenõudmist kohtu teel.

Ettevõtte ei ole olulisel määral avatud krediidiriskile seoses ühegi kliendi või vastaspoolega. Maksimaalne krediidirisk, mis tuleneb Ettevõtte nõuetest ostjatele ja muudest nõuetest, on toodud allpool. Aruandeaastal hindas Ettevõtte alla nõudeid klientidele 94 tuhande euro ulatuses (2021: 100 tuhande euro ulatuses).

| (tuhandetes eurodes)                                                                            | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud                         | 760               | 485               |
| <i>Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)</i>                                                           | 77                | 4                 |
| <i>Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega</i> | 683               | 481               |
| Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud:            | 407               | 352               |
| Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud                                                    | 152               | 242               |
| Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded                                | 85                | 118               |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>                                                               | <b>1 404</b>      | <b>1 197</b>      |
| Eeldatav krediidikahju (Lisad 3, 4)                                                             | -423              | -358              |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                                                               | <b>981</b>        | <b>839</b>        |

| (tuhandetes eurodes)                                                    | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Nõuded, mida ei ole individuaalselt alla hinnatud</b>                | <b>1 167</b> | <b>837</b>   |
| <i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>                                          | 760          | 485          |
| <i>1-30 päeva</i>                                                       | 114          | 139          |
| <i>31-60 päeva</i>                                                      | 62           | 34           |
| <i>61-120 päeva</i>                                                     | 38           | 35           |
| <i>Üle 120 päeva</i>                                                    | 193          | 144          |
| <b>Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud</b>                     | <b>152</b>   | <b>242</b>   |
| <i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>                                          | 6            | 17           |
| <i>1-30 päeva</i>                                                       | 0            | 8            |
| <i>31-60 päeva</i>                                                      | 0            | 3            |
| <i>61-120 päeva</i>                                                     | 0            | 24           |
| <i>Üle 120 päeva</i>                                                    | 146          | 190          |
| <b>Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded</b> | <b>85</b>    | <b>118</b>   |
| <i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>                                          | 0            | 71           |
| <i>1-30 päeva</i>                                                       | 0            | 5            |
| <i>31-60 päeva</i>                                                      | 0            | 4            |
| <i>61-120 päeva</i>                                                     | 4            | 9            |
| <i>Üle 120 päeva</i>                                                    | 81           | 29           |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>                                       | <b>1 404</b> | <b>1 197</b> |

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende bilansiline väärtusega aruandekuupäeval, 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 Ettevõttel ei jätku vabasid vahendeid võetud laenude teenindamiseks, käibekapitali vajaduste rahuldamiseks või investeringuteks. 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 2 717 tuhande euro võrra (31.12.2021 10 286 tuhande euro võrra). Taoline olukord on tingitud asjaolust, et aruandeaastal välja kuulutatud ning aruandekuupäeva seisuga välja makstud dividendidega (netosummas 8 miljonit eurot) kaasneva tulumaksukohustise summas 2 000 tuhat eurot maksetähtaeg on jaanuaris 2023. Aruandekuupäeva järgselt on tulumaks makstud. (Aastal 2021 välja kuulutatud ning 31.12.2021 seisuga välja maksmata dividend netosummas 8 miljonit eurot ning sellega kaasnev tulumaksukohustus summas 1 767 tuhat eurot olid klassifitseeritud lühiajalisteks).

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

| <b>Seisuga 31.12.2022</b>               | <b>Diskonteeeri-</b> |                    |                |                 | <b>Bilansiline</b> | <b>Lisa</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------|-----------------|--------------------|-------------|
| (tuhandetes eurodes)                    | <b>Kuni 3</b>        | <b>4 kuud kuni</b> | <b>1–5</b>     | <b>mata</b>     | <b>väärtus</b>     |             |
|                                         | <b>kuud</b>          | <b>1 aasta</b>     | <b>aastat</b>  | <b>rahavood</b> |                    |             |
|                                         |                      |                    |                | <b>kokku</b>    |                    |             |
| <i>Pangalaenu põhiosa</i>               | 876                  | 2 629              | 98 095         | 101 600         | 101 596            | 9           |
| <i>Pangalaenu intressid*</i>            | 802                  | 2 471              | 11 981         | 15 254          | 183                | 10          |
| <b>Laenukohustiste tagasimaksed</b>     | <b>1 678</b>         | <b>5 100</b>       | <b>110 076</b> | <b>116 854</b>  | <b>101 779</b>     |             |
| Võlad hankijatele ja seotud osapooltele | 3 033                | 0                  | 0              | 3 033           | 3 033              | 10,20       |
| Rendikohustised                         | 1                    | 5                  | 11             | 17              | 17                 | 9,14        |
| <b>Finantskohustiste rahavood kokku</b> | <b>4 712</b>         | <b>5 105</b>       | <b>110 087</b> | <b>119 904</b>  | <b>104 829</b>     |             |

| Seisuga 31.12.2021<br>(tuhandetes eurodes) | Kuni 3<br>kuud | 4 kuud kuni<br>1 aasta | 1–5<br>aastat  | Diskontee-<br>mata<br>rahavood<br>kokku | Bilansiline<br>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                    | 10    |
| <b>Laenukohustiste tagasimaksed</b>        | <b>1 322</b>   | <b>3 977</b>           | <b>101 908</b> | <b>107 207</b>                          | <b>105 184</b>         |       |
| Võlad hankijatele ja seotud osapooltele    | 2 419          | 8 000                  | 0              | 10 419                                  | 10 419                 | 10,20 |
| Rendikohustised                            | 1              | 4                      | 17             | 22                                      | 22                     | 9,14  |
| <b>Finantskohustiste rahavood kokku</b>    | <b>3 742</b>   | <b>11 981</b>          | <b>101 925</b> | <b>117 648</b>                          | <b>115 625</b>         |       |

\* Tuleviku rahavoo leidmiseks kasutati laenulepingu kehtivat intressimäära (samuti ka aastal 2021). Euribori muutus ei avaldanud mõju Ettevõtte likviidsusele kuni 08.09.2022 (Euribori muutus ei avaldanud mõju Ettevõtte likviidsusele terve aasta 2021 jooksul).

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 31.12.2021) olid Ettevõtte suhtarvud laenulepingu tingimustega kooskõlas.

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

### Õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 oluliselt Ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna Ettevõtte laenukohustised ja antud laenu on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades ei erine juhtkonna hinnangul pikaajaliste võlakohustiste õiglane väärtus oluliselt nende bilansiisest 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 madalama taseme sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisele tervikuna:

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

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

| (tuhandetes eurodes)                                          | Kuupäev    | Bilansi-<br>line<br>väärtus | Noteeritud<br>aktiivsetel<br>turgudel<br>(Tase 1) | Olulised<br>jälgita-<br>vad<br>sisendid<br>(Tase 2) | Olulised<br>mittejälgi-<br>tavat<br>sisendid<br>(Tase 3) | Summa<br>kokku | Lisa  |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-------|
| <b>Õiglases väärtuses kajastatavad varad:</b>                 |            |                             |                                                   |                                                     |                                                          |                |       |
| Kinnisvarainvesteering                                        |            |                             |                                                   |                                                     |                                                          |                |       |
| Kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.)                   | 31.12.2022 | 217 515                     | —                                                 | —                                                   | 217 515                                                  | 217 515        | 6     |
| Kinnisvarainvesteering (maa, ehitised jne.)                   | 31.12.2021 | 221 260                     | —                                                 | —                                                   | 221 260                                                  | 221 260        | 6     |
| <b>Varad, mille õiglased väärtused on avalikustatud:</b>      |            |                             |                                                   |                                                     |                                                          |                |       |
| Laenud korrigeeritud soetusmaksumuses                         |            |                             |                                                   |                                                     |                                                          |                |       |
| Antud laenud                                                  | 31.12.2022 | 43 273                      | —                                                 | —                                                   | 43 273                                                   | 43 273         | 3, 20 |
| Antud laenud                                                  | 31.12.2021 | 51 453                      | —                                                 | —                                                   | 51 453                                                   | 51 453         | 3, 20 |
| <b>Kohustised, mille õiglased väärtused on avalikustatud:</b> |            |                             |                                                   |                                                     |                                                          |                |       |
| Intressikandvad laenud ja võlakohustised                      |            |                             |                                                   |                                                     |                                                          |                |       |
| Saadud laenud ja rendikohustised                              | 31.12.2022 | 101 613                     | —                                                 | —                                                   | 101 613                                                  | 101 613        | 9, 14 |
| Saadud laenud ja rendikohustised                              | 31.12.2021 | 105 097                     | —                                                 | —                                                   | 105 097                                                  | 105 097        | 9, 14 |

Aruandeaastal (ka aastal 2021) ei olnud liikumisi tasemetel vahel.

## Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolsed otsused ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetele. Samuti on nõutud juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud raamatupidamise arvestusmeetodite ja hindamisaluste rakendamisel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatakse Ettevõtte juhtkonnapoolsed 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 põhjendatuks olemasolevate tingimuste juures. Tegelikud tulemused võivad erineda esialgsetest raamatupidamislikest hinnangutest. Need hinnangud ja eeldused, millel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud järgnevalt:

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

Kinnisvarainvesteeringu näol on tegemist kaubandushoonega, mida Ettevõtte hoiab valdavalt renditulu teenimise eesmärgil. Teenitav üüritulu näitab kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse kahe eraldiseisva sõltumatu akrediteeritud eksperdi hinnanguid. Ekspertid 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 eksperdi poolt määratud õiglase väärtuse keskmisena, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi (vaata lisa 6). Juhtkond on veendunud, et kinnisvara praegune kasutus on kõige optimaalsem ning kasumlikum.

b) Teenuste põhiosutaja vs vahendaja – teenused üürnikele.

Tulenevalt asjaolust, et sõlmitud üürilepingutes puudub üürnikel võimalus valida teenuste (nagu kommunaal- ja haldusteenuse) osutajaid, osutab Ettevõtte üürnikele teatud teenuseid ise. Ettevõtte on otsustanud, et ta kontrollib teenuseid enne nende üleandmist üürnikele. Seda otsust tehes on Ettevõtte arvestanud, et ta vastutab antud teenuste osutamise lubaduse täitmise eest, eelkõige kontrollides teenuste kvaliteedi ja sobivuse ning tegeledes kaebustega, juhul kui need peaksid tekkima. Kuna Ettevõttel on oma üürnike ees täitmiskohustus, mille alusel peab Ettevõtte vastavaid kaupu ja teenuseid ise pakkuma, tegutseb Ettevõtte müügitehingu põhiosutajana. Lisaks on Ettevõttel kaalutusõigus üürnikelt nimetatud teenuste eest küsitava hinna määramisel. Ettevõtte on kindlaks määranud, et kõnealused teenused moodustavad eraldi rendiga mitteseotud komponente (teenused antakse üle rendivara kasutusõigusest eraldi) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse. Vaata ka lisa 15.

c) 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, maksedistsipliinist mitte kinnipidamisest võlgniku poolt. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 30 päeva hinnatakse nõudesumma 25% ulatuses alla, 60 päeva päeva puhul 50%, 90 päeva puhul 75% ning 120 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses maha. Allahindluse protsenti määramine põhineb Ettevõtte ajaloolisel kogemusel ning arvestab olemasolevaid turutingimusi. Turutingimuste või majandusseisu muutmise tulemusena võib käesolev juhtkonna hinnang muutuda oluliselt. Seotud osapoolte nõuete osas peab juhtkond krediidiriski ebaoluliseks.

## Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva seisuga ületasid Ettevõtte lühiajalised kohustised Ettevõtte likviidsete varade väärtust 2 717 tuhande euro võrra (31.12.2021: 10 286 tuhande euro võrra). Taoline olukord on tingitud asjaolust, et aruandeaastal välja kuulutatud ning aruandekuupäeva seisuga välja makstud dividendidega (netosummas 8 miljonit eurot) kaasneva tulumaksukohustise summa on 2 000 tuhat eurot. (Aastal 2021 välja kuulutatud ning 31.12.2021 seisuga välja maksmata dividendidega netosummas 8 miljonit eurot kaasneva tulumaksukohustise summas 1 767 tuhat eurot oli klassifitseeritud lühiajaliseks).

Peale aruandeperioodi lõppu, kuid enne 2022. a. majandusaasta aruande allkirjastamist, allkirjastas Ettevõtte finantsasutusega laenulepingu lisa, mille kohaselt lepitati kokku uus marginaalimäär 1,99% tasemel, pikendati laenu neljaks aastaks lõpptähtaega kuni 14.02.2027 ning maksti välja Ettevõttele lisalaenu summas 22 500 tuhat eurot.

Peale aruandeperioodi lõppu, kuid enne 2022. a. majandusaasta aruande allkirjastamist kuulutas Ettevõtte ainuosanik eelmiste perioodide jaotamata kasumilt dividendi summas 16 000 tuhat eurot, mida Ettevõtte maksis täies ulatuses välja peale otsuse jõustumist. Dividendi väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu moodustas 3 302 tuhat eurot.

Laenulepingu intressmäära tõusu riski maandamiseks sõlmis Ettevõtte 14.03.2023 tuletisinstrumendi SWAP lepingu nominaalsummas 10 000 tuhat eurot, fikseerides 1 kuu Euribori 3,125% tasemel. Swap'i leping kehtib kuni 15.02.2027.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Ettevõtte tegevuse jätkuvuse printsiibist. Tuginedes 2023. a. rahavoogude prognoosile on juhtkond kindlal arvamusel, et Ettevõtte suudab katta kõik lühiajalised kohustised ning negatiivne käibekapital summas 2 717 tuhat eurot ei tekita Ettevõttele majandusraskusi aastal 2023. Ettevõttel on võimalus osaliselt tagasi kutsuda Emaettevõttele antud laenu.

Võttes arvesse eelpool mainitut on Ettevõtte juhtkond veendunud, et Ettevõtte on jätkusuutlik.

## JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2022. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2022.a. majandusaasta aruanne on allkirjastatud 26.04.2023.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Ülemiste Center OÜ juhatus kinnitab, et 2022. aasta majandusaasta aruandes esitatud informatsioon on tõene.



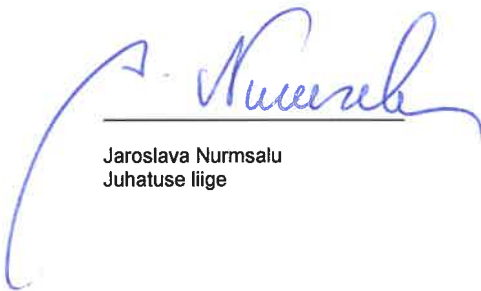
---

Frode Grønvold  
Juhatuse esimees



---

Guido Pärnits  
Juhatuse liige



---

Jaroslava Nurmsalu  
Juhatuse liige

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022 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 olulistel osades õiglaselt Ülemiste Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulisel 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt 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 arvamust. 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

26. aprill 2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKI USIN          | Vandeaudiitor      | 26.04.2023           |
| OLGA PLIŠKINA      | Vandeaudiitor      | 26.04.2023           |

## **Kasumi jaotamise ettepanek**

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2022. aasta puhaskasum summas 7 130 tuhat eurot jaotamata kasumi arvele.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 16392000        | 68.01%      | Jah            |
| Hoonehalduse abitegevused                            | 81101      | 7709000         | 31.99%      | Ei             |

## Sidevahendid

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