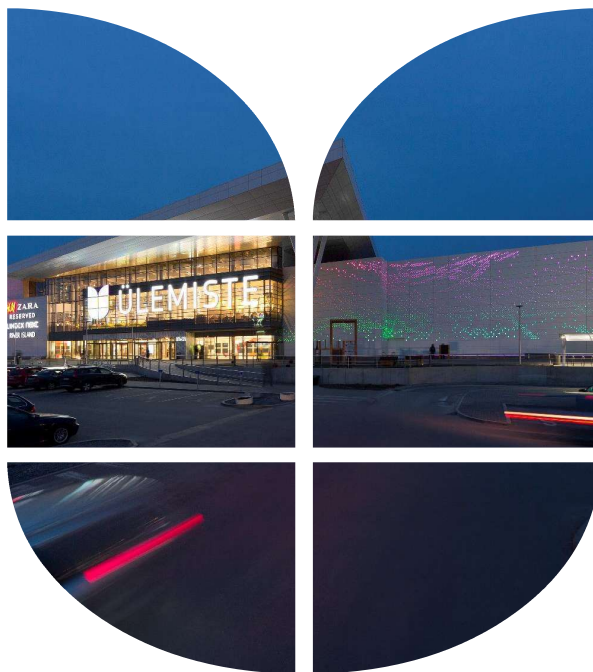


ÜLEMISTE CENTER OÜ MAJANDUSAASTA ARUANNE 31 DETSEMBER 2023 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Ärinimi: Ülemiste Center OÜ

Registrikood: 10872385

Tänav: Suur-Sõjamäe tn 4

Linn: Tallinn

Maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	17
Lisa 3 Laenuõuded	17
Lisa 4 Rendi- ja muud nõuded	17
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad.....	18
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 9 Laenukohustised	21
Lisa 10 Võlad hankijatele ja muud võlad	23
Lisa 11 Tasutud ja saadud ettemaksed.....	23
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad.....	24
Lisa 13 Osakapital.....	25
Lisa 14 Rendid	25
Lisa 15 Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu	26
Lisa 16 Tegevuskulud.....	27
Lisa 17 Tööjõukulud	27
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	27
Lisa 19 Tulumaks	28
Lisa 20 Seotud osapooled	28
Lisa 21 Tuletisinstrument.....	30
Lisa 22 Finantsriskide juhtimine.....	30
Lisa 23 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud	35
Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva	36
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2023. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	37
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	38
Kasumi jaotamise ettepanek	40
Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes	41

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 AWILHELMOSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsen perekonna liikmed.

Põhitegevus ja areng

Ülemiste keskus on kindlustanud end turuliidrina ning Tallinna ja Harjumaa elanike seas tuntuima kaubanduskeskuseks peale 28 500 m² juurdeehituse valmimist aastal 2014 ning aastal 2015 kahe täiendava korruse juurde ehitamist parkimismajale. 2019. aastal valmis juurdeehitus, millega lisati 13 000 m² kaubandus- ja meelelahutuspinda. Keskuse kogupind on 72 000 m².

Kantar Emori Tallinna kaubanduskeskuste seireuuringu põhjal on Ülemiste keskus Tallinna ja Harjumaa elanike hinnangul 2023. aastal jätkuvalt parim tööstuskaupade ostukoht ja seda juba üheksandat aastat järjest. Ülemistele peab parimaks kolmandik elanikest, tegemist on selgelt kõige tuntuma ning ka kõige laiemaga ostjaskonnaga keskusega, kust on kaupu ostnud või teenuseid tarbinud 35% piirkonna elanikest. Ülemiste keskuse tööstuskaupade ostjaskonna laius, samuti teenuste tarbimine on püsinud stabiilne, positsioon on paranenud juba niigi tugevas spordi- ja vabaajakaupade kategoorias. 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 kaubanduspinda kohta kuus 19,26 eurot (2022: 19,20 eurot).

Aruandekuupäeva seisuga oli keskus vakantseid pindu 0,4% (31.12.2022: 1,0%) kogu pinnast.

Eesmärgiga paremini vastu tulla klientide vajadustele investeeris Ülemiste Center OÜ aruandeaastal keskuse kliendi- ning väliallas ning muudesse kliendirahuluga seotud projektidesse. Üks märkimisväärne investeering on seotud Ülemiste keskuse parkla osalise katmisega roheasfaldiga (1800 ruutmeetrit). Roheasfalt on asfaltbetoon, mis on toodetud kasutades mittefossiilset päritolu kütust ning kus osa bituumensideainest on asendatud taastuvast allikast pärit ligniiniga. Bituumeni osalisel asendamisel ligniiniga ja tootmisel ning paigaldamisel biokütuse kasutamisel on tuntav keskkonnamõju, 20 protsendilise ligniinisaldusega asfaltkatte süsinikujalajalg on 85% väiksem, kui nõ tavalise asfaldi puhul. Ülemiste keskuse parkla on esimene koht Eestis, kus suure koormusega poeparklas roheasfalt päriselt proovile pannakse.

Aastaks 2024 on planeeritud mitmed investeeringud fookusega tehnosüsteemide uuendamisele. Investeeringute eesmärgiks on eelkõige klientide rahulolu tõstmine ning hoone opereerimisega seotud kulude optimeerimine. Suurimateks planeeritavateks investeeringuteks on päikesepaneelide paigaldamine Ettevõtte kinnistule, esifassaadi valgustuse renoveerimine ning parkla katte osaline uuendamine kasutades roheasfaltit.

Lisaks valmistatakse ette Ülemiste keskuse järgmist laiendusprojekti, mis on seotud Rail Baltica terminali ehitusega keskuse vahetusse naabrusesse ning kogu Ülemiste piirkonna arenguga laiemalt. Rail Baltica on rohevõõndi raudteetranspordi taristu projekt, mille eesmärk on integreerida Balti riigid Euroopa raudteevõrku, projekti valmimistähtaeg on 2027. aastal.

Äritegevuse riskid

Ettevõtte äritegevusega seotud riskide juhtimine on oluline ja lahutamatu osa Ettevõtte juhtimisest. Riskijuhtimise eesmärgiks on optimaalse tasakaalu leidmine võimaliku kahju või saamata jäänud kasumi ning riskide vähendamiseks kasutatava ressurside vahel. Riski defineeritakse kui tulevikus toimuvat võimalikku sündmust, mis võib mõjutada Ettevõtte eesmärkide saavutamist. Oma äritegevuse juhtimisel eelistab Ettevõtte juhtkond reeglina riski ennetamist riskisündmusele tagantjäre 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 poliitikad. 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.

Aasta 2024 alguses on inflatsioon veelgi aeglustunud ning ka inflatsiooniprognosis eeskätt 2024. aastaks allapoole korrigeeritud, mis kajastab valdavalt energiahindade väiksemat mõju.

Aruandeaastal olid Ettevõtte suurimad riskid seotud geopoliitilise olukorraga ning maailmamajanduse arengutega. Aastal 2022 realiseerunud pikki aastaid võimatuks peetud riskidele nagu Venemaa sõjaline agressioon, energiakriis ning erakordselt kiire inflatsioon lisandus ka intressimäärade järsk kasv tuues Ettevõttele kaasa laenukulude olulist kasvu.

Hoolimata ülemaailmsest makromajanduslikust kliimast ja geopoliitilistest rahunestest, eriti Ukraina konfliktist tulenevatest jätkuvatest väljakutsetest ning samuti Gaza konflikti eskaleerumise tõenäosus Lähil-Iida konfliktiks, mis toob kaasa järjekordse surve maailmamajanduse edasiseks lõhestumiseks oleme aasta 2024 väljavaates mõõdukalt optimistlikud.

Äritegevuse hooajalisus

Ettevõtte äritegevuses esineb teataval määral hooajalisi kõikumisi. Kõrgema müügitulu saab Ettevõtte tavapärasel majanduskeskkonnas neljandas kvartalis, mis on tingitud jaekaubandusele iseloomulikest ostukäitumisest. Aruandeaasta neljanda kvartali müügitulu on ligikaudu 11,4% kõrgem kvartalite keskmisest müügitulust (aastal 2022 17,2% kõrgem). Tavapäraselt on kaubanduse hooajalisest ostuaktiivsusest tingituna nõrgema kasumiga aasta esimene kvartal.

Äritegevuse tulem

Ülemiste Center OÜ müügitulu oli aruandeaastal 17 856 tuhat eurot (2022. a. 16 392 tuhat eurot). Ärikasum aruandeaastal oli 23 712 tuhat eurot (2022. a. 10 015 tuhat eurot).

Ülemiste Center OÜ-s töötas 2023. aastalõpu seisuga 11 inimest (2022. aastalõpu seisuga 10). Töötajatele makstud tasu üldsumma oli aruandeaastal 838 tuhat eurot (2022. a. 725 tuhat eurot), Juhatuse liikmetele maksti aruandeaastal töötasudid summas 300 tuhat eurot (2022.a. 128 tuhat eurot). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõtetel lahkumishüvitise maksmise kohustus.

Aruandeaasta lõpptulemiks kujunes 14 609 tuhande euro suurune puhaskasum (2022. a. puhaskasum 7 130 tuhat eurot).

Keskond, ühiskondlik ja sotsiaalne vastutus

Ettevõtte ühiskondlik vastutus peegeldub igas meie otsuses, mistõttu peavad need olema teadlikud ja jätkusuutlikud. Need peavad olema otsused, mis tekitavad küllastajates 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 pakkuvasse, tervist ja keskkonnateadlikku käitumist toetavasse projektidesse nii Ülemiste keskuses sees kui ka ühiskonnas laiemalt.

Igapäevatöö korraldamisel lähtub Ettevõtte jätkusuutliku arengu põhimõtetest, mis aitavad tagada paremaid tulemusi ja tõhusust, pikaajalist tasuvust, keskkonnasäästlikkust, töötajate ning küllastajate tervishoidu ja heaolu. Ettevõtte korraldab äritegevust keskkonnaväärtusi hoides, edendades loodussäästlikku mõtteviisi nii Ettevõtte töötajate ja küllastajate käitumises (tähelepanu pööratakse kaubanduskeskuse klientide keskkonnateadlikkuse tõstmisele) kui ka Ettevõtte otsustusprotsessides. Ülemiste Center OÜ peab ülalmainitud tegevusi juba aastaid väga oluliseks.

Näiteks on küllastajatel 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. Aruandeaastal paigaldati keskuse üldaladele ka klientidele mõeldud jäätmete sorteerimisjaamad, kus on klientidel võimalik sorteerida nelja tüüpi jäätmeid.

Klientide mugavuse suurendamisele ning pakendiprügi vähendamisele aitavad kaasa ka keskuses asuval kolmele avalikule puhkealale paigaldatud tasuta joogivee punktid.

Üks Ülemiste Center OÜ tugevustest on keskuses tegutsev väga erinevatest ettevõtetest koosnev võrgustik. Oma pikema eesmärgi poole liikumisel peame ülioluliseks nende ettevõtete kaasamist.

Selleks, et leida ja lahendada Ettevõtte ja rentnike vahelisi ESG-teemalisi ühisosasid, korraldati Aruandeaastal esimene Ülemiste keskuse Rentnike Rohehääkaton. Sünnimuse eesmärgiks oli luua uuenduslikke lahendusi rentnike keskkonnateemaliste või sotsiaalsete valupunktide leevendamiseks ja testida neid reaalses elus. Oma väljakutsed esitasid Sportland, Lido, Apollo Kino, Rimi ja Poke Bowl, lahenduste väljatöötamisel osales ligi 60 inimest, 24 tunni jooksul loodi üle kümne kaubanduse kestlikumaks muutmise idee, millest mitmed on testimisel või juba teostatud.

Aruandeaasta kevadel paigaldati Ülemiste keskuse katusele kuus mesitaru, et toetada keskuse ümbruses olevat linnalooduse liigirikkust. Mesilastarude projekt osutus edukaks, kuuest tarust saadi üle 200 kg mett. Meele tehtud analüüsid näitasid, et mesilaste jaoks on keskuse ümbruses piisavat puhast toitu ning dietolmuanalüüsi alusel võib öelda, et see on ka väga mitmekesine. Mesilastarude projekti jätkatakse ka järgneval aastal.

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 kaitsta loodusvarasid. Aruandeaastal taotles Ettevõtte oma kogu ehitisele sertifikaati BREEAM in-Use ning saavutas taseme Väga Hea.

Igakuiselt jälgitakse energia tarbimise efektiivsusnäitajaid, vähemalt kord aastas viiakse läbi põhjalikud, erineva suunitlusega keskkonnavalised auditid.

Töökeskkond – personalipoliitika

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

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

Oma tegevustes lähtub Ettevõtte põhimõttest, et turvaline töökeskkond on personali üks põhiõigusi. Töökeskkonna ohutuse ja töeteravishoiu 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 2023

Ülemiste Center OÜ teeb koostööd Eestimaa Looduse Fondiga toetades alates 2018 aastast 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 toetas aastatel 2021-2023 püsimeetsamajandamise projekti kokku 100 tuhande euroga ning toetuslepingut pikendati ka järgmiseks perioodiks.

Küllastajate abiga koguti eelmisel aastal Ülemiste keskuses asuvasse „Aitame koos“ annetuskastidesse sularahana 5663 eurot, mille Ülemiste Center OÜ oma panusega kahekordistas. Annetusi koguti Toidupangale, Eesti Loomakaitse Seltsile, Tartu Ülikooli Kliinikumile Lastefondile, Tallinna Heleni Koolile ja Eestimaa Looduse Fondile. Sadade küllastajate abiga jõudis abivajajateni 11 328 eurot.

Heategevuslik lastekodude jõululaat Topeltkink on Ülemiste keskuses toimunud alates 2005. aastast. Sündmuse eesmärk on algusest peale olnud korraldada lastele üks tore päev ning süstida neisse ka ettevõtluspsüühikut. Sel aastal tõi Topeltkink kokku ligi 120 lastekodulast 27 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.

Ettevõtte toetab liikumist ja tervislikku eluviisi ja augustis toimus Ülemistel neljandat aastat järjest Baltikumi kõige erilisemaks liikumisürituseks peetav Ülemiste Ööjooks, millest võttis osa 3500 spordihuvilist. Ööjooks tõestab, et ka pikamaajooks võib olla väga meeleolukas ning toob selle liikumisviisi juurde ka need, kes muidu seda igavaks peaksid. Ka aastal 2024 planeeritakse traditsiooniga jätkata laiendades liikumisfestivali kahele päevale.

Kuna avalike raamatariivide populaarsus Tallinnas järjest kasvab, avati Ülemiste keskuses avalik raamatariiv, kust võib raamatuid tasuta koju kaasa võtta, neid sinna asemele tuua ja kohapeal lugeda. Ülemiste keskuse lähipiirkonnas asuval Lasnamäel on täna 120 000 elaniku kohta vaid kaks raamatukogu ja raamatute hind raamatupoodides üsna kõrge, mistõttu on oluline piirkonnas lugemisvõimalusi laiendada.

Ülemiste Center OÜ ühines riikliku avalike varjumiskohtade programmiga, mille käigus valmistati ette varjumiskohad kuni 3000 inimesele. Ülemiste keskuse juures on märgistatud kaks eraldi varjumiskohta: maa-alune parkla ja majaesine evakuatsioonitunnel, mõlemasse pääseb nii maja seest kui ka väljast. Maa-alune parkla on seega kergesti ligipääsetav ka liikumispuudega inimestele, samas kui evakuatsioonitunnelisse peab laskuma trepist. Avalike varjumiskohtade hoonete sobivuse ja tehnilise seisukorra kontrollisid üle Päästeamet inspektorid.

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

Ettevõtte juhatus

Aastal 2023 toimusid Ettevõtte juhatuses järgmised muudatused: Frode Grønvold juhatuselise liikme volitused pikendati ning valiti juhatuselise esimeheks, Guido Pärnitsa juhatuselise liikme volitused pikendati ning uueks juhatuselise liikmeks valiti Jaroslava Nurmsalu. Nõukogu Ettevõttel ei ole.

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

(tuhandetes eurodes)	31.12.23	31.12.22
Omakapital	151 168	160 559
Varad kokku	277 552	269 947
Omakapitali osakaal varades	54,5%	59,5%

Omakapitali osakaal varades = Omakapital/ Varad kokku

Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (loan to value ratio)

(tuhandetes eurodes)	31.12.23	31.12.22
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	120 369	101 600
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus	225 930	217 515
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse	53,3%	46,7%

Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse = Laenujääk/ Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus

Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio)

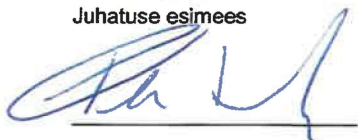
(tuhandetes eurodes)	2023	2022
Korrigeeritud ärikasum enne põhivara kulumit ja õiglase väärtuse muutust	16 527	14 774
Makstud intressid	6 050	2 017
Laenude tagastamine	3 731	3 505
Kokku	9 781	5 522
Laenukohustiste kattekordaja	1,69	2,68

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

Korrigeeritud ärikasum on ärikasum, millele on liidetud rentnikele antud laenude tagasimakseid.

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 329	5 947	2
Rendi- ja muud nõuded	1 342	2 331	4
Laenuõuded	15	129	3
Ettemaksed	64	149	11
Varud	9	9	
Kokku käibevarad	5 759	8 565	
Põhivarad			
Laenuõuded	45 222	43 144	3
Kinnisvarainvesteeringud	225 930	217 515	6
Materiaalsed põhivarad	620	718	7
Immateriaalsed põhivarad	21	5	8
Kokku põhivarad	271 793	261 382	
Kokku varad	277 552	269 947	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 705	3 501	9
Rendikohustised	6	6	9,14
Võlad hankijatele ja muud võlad	3 474	3 529	10
Dividendide tulumaks	0	2 000	
Ettemaksed	2 436	2 246	11
Kokku lühiajalised kohustised	9 621	11 282	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	116 520	98 095	9
Tuletisinstrument	237	0	21
Rendikohustised	6	11	9,14
Kokku pikaajalised kohustised	116 763	98 106	
Kokku kohustised	126 384	109 388	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600	600	13
Kohustuslik reservkapital	64	64	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	135 895	152 765	
Aruandeaasta kasum	14 609	7 130	
Kokku omakapital	151 168	160 559	
Kokku kohustised ja omakapital	277 552	269 947	

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Renditulu	17 856	16 392	14
Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu	7 379	7 709	15
Muud tulud	0	278	6
Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	7 521	-4 397	6
Tegevuskulud	-7 750	-8 318	16
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	-240	-734	6
Tööjõukulud	-848	-734	17
Amortisatsioonikulu	-207	-181	7,8
Äri kasum	23 711	10 015	
Intressitulud	2 734	1 231	18
Intressikulud	-6 297	-2 116	18
Muud finantstulud ja -kulud	-237	0	
Kasum enne maksustamist	19 911	9 130	
Tulumaks	-5 302	-2 000	19
Aruandeaasta puhaskasum	14 609	7 130	
Aruandeaasta muu koondkasum	0	0	
Aruandeaasta koondkasum	14 609	7 130	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	14 609	7 130	
Korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasum/kahjum	-7 521	4 397	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	207	181	7,8
Kasum põhivara mahakandmisest	0	-278	7
Tulumaksu kulu	5 302	2 000	19
Intressikulu	6 297	2 116	18
Intressitulu	-2 734	-1 231	18
Kahjum õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavatelt tuletisinstrumentidelt	237	0	21
Äritegevusega seotud varade ja kohustiste muutus	798	-459	
Laekunud intressid	2 759	1 303	
Makstud intressid	-6 050	-2 017	
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 302	-1 767	
Kokku rahavood äritegevusest	6 602	11 375	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-125	-109	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	330	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-894	-703	6
Antud laenud	-10 093	0	20
Antud laenude tagasimaksed	129	180	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 983	-302	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-16 000	-8 000	19
Saadud laenud	22 500	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-3 731	-3 505	9
Rendikohustiste põhiosa tagasimaksed	-6	-5	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 763	-11 510	
Kokku rahavood	-1 618	-437	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 947	6 384	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 618	-437	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 329	5 947	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata koondkasum	Kokku	Lisa nr
31.12.2021	600	64	160 765	161 429	
Aruandeaasta kasum	0	0	7 130	7 130	
Aruandeaasta muu koondkasum	0	0	0	0	
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	7 130	7 130	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-8 000	-8 000	19
31.12.2022	600	64	159 895	160 559	
Aruandeaasta kasum	0	0	14 609	14 609	
Aruandeaasta muu koondkasum	0	0	0	0	
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	14 609	14 609	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-24 000	-24 000	19
31.12.2023	600	64	150 504	151 168	

Täiendav info on toodud lisades 13 ja 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

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 2023 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 AWILHELMSSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsen perekonna liikmed.

Ettevõtte juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 24.04.2024. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud osanike üldkoosoleku poolt.

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

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

A. Aastaaruande koostamise põhimõtted

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

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

B. Võrreldavus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtetest, meetodite muutuse sisu ja mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjete 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 2023:

- **IFRS 17** „Kindlustuslepingud“
- **IAS 1** „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestusmeetodite avalikustamine
- **IAS 8** „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: arvestushinnangute mõiste
- **IAS 12** „Tulumaks“ muudatused: edasilükkunud tulumaks, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega
- **IAS 12** „Tulumaks“ muudatused: rahvusvaheline maksureform – teise samba näidiseeskirjad.

Ettevõtte arvestuspõhimõtetele kõnealuste IFRS-ide ja IAS-ide muudatuste rakendamine mõju ei avaldanud.

B.2 Euroopa Liidus heaks kiidetud, kuid veel jõustumata standardid/muudatused

- **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.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei avalda standardi muutus mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

- **IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustus müügi ja tagasirendi korral.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei avalda standardi muutus mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

Finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad mõõtmiskategooriasse, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

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 märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolle, 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).

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) erapooltet 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 esmastest 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.

Nõuded ostjate vastu on klientidelt saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdüd kaupade või osutatud teenuste eest.

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära meetodil.

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.

Raha

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

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 müüks ükskõik kui madala hinnaga. Diskonteeritud rahavoo prognoosid põhinevad usaldusväärsetel eeldustel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad kehtivate rendi- ja muude lepingute tingimused ja (kus võimalik) väline referents nagu näiteks kehtivad rendihinnad sarnastele varadele

sarnases asukohas ja seisukorras ning kasutades diskontomäärasid, mis peegeldavad hetke turu hinnangut rahavoogude ulatuses ja ajas peituvat ebakindluse kohta.

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

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

Muutused õiglase 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 põhivarad

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara bilansilisele maksumusele siis, kui on tõenäoline, et need kulutused osalevad tulevikus majandusliku kasu loomisel ning nende soetusmaksumus saab usaldusväärset 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.

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.

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

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 müügikulutused, või selle kasutusväärtus. Bilansilist maksumust vähendatakse vara kaetava väärtuseni ja vara väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse koondkasumiaruandes. Varem alla hinnatud varade allahindlus tühistatakse, kui vara kasutusväärtuse määramise aluseks olnud eeldustes või õiglase väärtuse, millest on maha lahutatud müügikulutused, eeldustes on toimunud muutus.

Rendid

(1) Ettevõtte kui rentnik

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

Vara kasutusõigus

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

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

- Transpordivahendid – 3-10 aastat

Kui rendiperioodi lõpus läheb renditava vara omandiõigus üle Ettevõttele või vara maksumus peegeldab ostuõiguse realiseerimise hinda, kasutatakse amortisatsiooni arvestamisel vara hinnangulist kasulikkude eluiga. Ka vara kasutusõiguse väärtus võib langeda. Vaata jaotises *Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad* toodud arvestuspõhimõtteid. Vara kasutusõiguse 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 summaseid, 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 põhiolomuse tõttu. Tingimuslike renditulude kajastatakse tuluna nende teenimise perioodil. Renditulu kajastamine on täpsemalt lahti kirjeldatud arvestuspõhimõtete lõigu „Tulud“ all.

Finantskohustised

Esmane arvele võtmine ja kajastamine

Ettevõtte finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, rendikohustistest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende õiglasest 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 kuuluvas 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.

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

Kajastamise lõpetamine

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

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

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglasest väärtuses kuupäeval, mil tuletisinstrumenti leping sõlmitakse ning ka edaspidi kajastatakse tuletisinstrumente nende õiglasest väärtuses. Saadud kasumite ja kahjumite kajastamise meetod sõltub sellest, kas ettevõtte rakendab riskimaandamise arvestuse erireegleid ja kui siis, milliseid riske maandatakse.

Ettevõtte on sõlminud intressimäära swapi lepingu, kuid seda ei arvestata lähtuvalt riskimaandamise erireeglitest, seega ei ole aruandes rakendatud spetsiifilisi riskimaandamisinstrumendi arvestuse eripõhimõtteid. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglaselt läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või -kohustistena. Derivaatiivid klassifitseeritakse lühiajalise vara või kohustisena juhul kui selle eeldatav arveldamise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; muul juhul klassifitseeritakse need pikaajalisena. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse koondkasumiaruandes perioodi finantstulu ning -kuluna. Tuletisinstrumendi kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

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 tululaikad on:

- Renditulu;
- Müügitulu lepingutest klientidega.

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

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. Ettevõttel 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.

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 dividendimaksule, 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 bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisa 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 ilmneseid aruandekuupäeva 31.12.2023 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	38	36
Arvelduskontod	4 291	5 911
Kokku raha	4 329	5 947

Info krediidiriskile avatud summade kohta raha puhul on toodud lisas 22.

Lisa 3 Laenunõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1–5 jooksul				
Laenunõuded seotud osapoolte vastu	45 200	0	45 200	2.34%+1k Euribor	EUR	23.02.2027	20
Muud laenunõuded	37	15	22	kuni 3,5%	EUR	15.05.2026	
Laenunõuded kokku	45 237	15	45 222				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1–5 jooksul				
Laenunõuded seotud osapoolte vastu	43 107	0	43 107	2.05%+1k Euribor	EUR	23.02.2027	20
Muud laenunõuded	166	129	37	kuni 3,5%	EUR	10.08.2023, 15.05.2026	
Laenunõuded kokku	43 273	129	43 144				

Aruandeaastal ei olnud Ettevõttel krediidikahjumit laenude osas (samuti ka aastal 2022).

Intressitulu laenunõuetelt on avalikustatud lisas 18.

Laenunõuete õiglane väärtus ja selle hierarhia on avalikustatud lisas 22.

Lisa 4 Rendi- ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	539	981
Viitlaekumised	478	850
Muud nõuded	325	500
Nõuded kokku	1 342	2 331

Nõuded ostjate vastu (ka aastal 2022) on intressivabad ning maksetähtajaga 10 kuni 90 päeva. Viitlaekumiste all on kajastatud käibepõhised renditasud, mis on võetud arvele aastalõpu seisuga tekkepõhiselt.

Nõuded ostjate vastu	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	853	1 404
<i>s.h. nõuded rendi eest</i>	606	591
<i>s.h. nõuded kaasnevate teenuste eest</i>	247	813
Eeldatav krediitkahju	-314	-423
Kokku nõuded ostjate vastu	539	981

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2023 seisuga (samuti 31.12.2022) on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruandekuupäeval.

Eeldatav krediitkahju	2023	2022
Eeldatav krediitkahju aasta alguses	-423	-358
Aruandeperioodil kajastatud eeldatav krediitkahju	3	-94
Laekunud varem ebatõenäoliseks hinnatud nõuded	-3	-4
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	109	33
Eeldatav krediitkahju aasta lõpus	-314	-423

Ostjatelt laekumata arvete vanuseline analüüs on toodud lisan 22.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	231	0	154
Üksikisiku tulumaks	0	10	0	9
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	7
Sotsiaalmaks	0	19	0	16
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Ettemaksukonto jääk	17	0	8	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17	268	8	188

Vaata lisad 10 ja 11.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	221 260
Hilisemate kulutustega seotud lisandumised	704
<i>s.h. lisandumised kinnisvarasse</i>	288
<i>s.h. lisandumised lõpetamata projektidesse</i>	416
Müüdüd maa bilansiline väärtus	-52
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 397
31.12.2022	217 515
Hilisemate kulutustega seotud lisandumised	894
<i>s.h. lisandumised kinnisvarasse</i>	118
<i>s.h. lisandumised lõpetamata projektidesse</i>	776
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 521
31.12.2023	225 930

	2023	2022	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 856	16 392	14
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-240	-734	

	2023	2022
Müüdud maa müügihinnas	0	330
Müüdud maa bilansiline väärtus	0	52
Kasum maa müügist	0	278

Lisandumised koosnevad investeeringutest kaubanduskeskuse juurdeehitusse (sh siseviimistlus) ning olemasoleva kaubanduskeskuse renoveerimisse. Aruandeaastal moodustasid kapitaliseeritud väljaminekud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt 276 tuhat eurot (aastal 2022 269 tuhat eurot). Vaata lisa 20.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus nii 31. detsember 2023 seisuga kui ka 31. detsember 2022 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 8,1%-9,5% ning kapitalisatsioonimäär 6,5%-7,1% (2022: diskontomäär 7,5%-9,5% ning kapitalisatsioonimäär 6,5%). Hindajad kasutasid ka tegelikke rendituluseid ja tegevuskuluseid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 5-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 7% võrra (2022: 2%). Juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määranud eelpoolnimetatud kahe sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuste keskmist, võttes arvesse hindajate poolt kasutatud eeldusi.

Ettevõtte kinnisvarainvesteering, mida kajastatakse seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 õiglases väärtuses, on mõõdetud tasemel 3. Vaata lisa 22.

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	2023	2022
Üürniku asendamise kulud	98	63
Kindlustus	62	54
Maamaks	43	44
Remondi- ja hoolduskulud	37	574
Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud kokku	240	734

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	37	19	1 879	1 935
Akumuleeritud kulum	-7	-17	-1 125	-1 149
Jääkmaksumus	30	2	754	786
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
31.12.2022				
Soetusmaksumus	37	13	1 975	2 025
Akumuleeritud kulum	-14	-8	-1 285	-1 307
Jääkmaksumus	23	5	690	718
Ostud ja parendused	0	11	90	101
Amortisatsioonikulu	-8	-3	-188	-199
Mahakantud põhivara seotusmaksumus	0	-3	-14	-17
Mahakantud põhivara kulum	0	-3	-14	-17
31.12.2023				
Soetusmaksumus	37	21	2 051	2 109
Akumuleeritud kulum	-22	-8	-1 459	-1 489
Jääkmaksumus	15	13	592	620

Täielikult amortiseerunud, kuid kasutuses oleva põhivara soetusmaksumus on 630 tuhat eurot (2022: 608 tuhat eurot). Aruandeperioodi jooksul on maha kantud põhivara 17 tuhande euro ulatuses, maha kantud põhivara jääkväärtus on 0 tuhat eurot (2022.aastal maha kantud 19 tuhat eurot, jääkväärtusega 0 tuhat eurot).

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

(tuhandetes eurodes)

Transpordivahendid

Jääkmaksumus 31.12.2021	30
Amortisatsioonikulu	-7
Jääkmaksumus 31.12.2022	23
Amortisatsioonikulu	-8
Jääkmaksumus 31.12.2023	15

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Muud immateriaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	14	14
Akumuleeritud kulum	-4	-4
Jääkmaksumus	10	10
Ostud ja parendused	0	0
Amortisatsioonikulu	-5	-5
31.12.2022		
Soetusmaksumus	14	14
Akumuleeritud kulum	-9	-9
Jääkmaksumus	5	5
Ostud ja parendused	24	24
Amortisatsioonikulu	-8	-8
31.12.2023		
Soetusmaksumus	38	38
Akumuleeritud kulum	-17	-17
Jääkmaksumus	21	21

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Pikaajalised laenud						
Finantsasutustelt	120 226	3 705	116 520	1,99% + 1k EURIBOR	EUR	14.02.2027
Muud laenukohustised						
Rendikohustised	11	6	5	1,85% + 6k EURIBOR	EUR	15.12.2025
Laenukohustised kokku	120 237	3 711	116 525			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Pikaajalised laenud						
Finantsasutustelt	101 596	3 501	98 095	1,7% + 1k EURIBOR	EUR	14.02.2027
Muud laenukohustised						
Rendikohustised	17	6	11	1,85% + 6k EURIBOR	EUR	15.12.2025
Laenukohustised kokku	101 613	3 507	98 106			

Pangalaenu kohustise nominaalväärtus seisuga 31.12.2023 oli 120 369 tuhat eurot (31.12.2022: 101 600 tuhat eurot). Erinevus summas 143 tuhat eurot (2022: 4 tuhat eurot) on amortiseerimata tehingukulud, mille võrra on kohustis finantsseisundi aruandes aruandekuupäeva seisuga näidatud väiksemana. Laenu tehingukulud kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul.

(tuhandetes eurodes)

Finantsasutuselt saadud pikaajalise laenu saldo 31.12.2022	101 596
Lisandumised	+22 500
Laenu tagasimaksed	- 3 731
Mitterahalised liikumised	- 143
Mitterahalised liikumised	+ 4
Finantsasutuselt saadud pikaajalise laenu saldo 31.12.2023	120 226

Aruandeaastal allkirjastas Ettevõtte finantsasutusega laenulepingu lisa, mille kohaselt lepitakse kokku uus marginaalimäär 1,99% (aastal 2022 1,7%) tasemel, pikendati laenu neljaks aastaks lõpptähtaega kuni 14.02.2027 ning maksti välja Ettevõttele lisalaenu summas 22 500 tuhat eurot. Aastal 2022 oli laenu ujuva intressimäär, baseerudes 1 kuu EURIBORil, mis fikseeriti iga kuu 10. kuupäeval lisades marginaali 1,7% ning lõputähtajaga 14.02.2023. Aastal 2022 ei ole pangalaenu lepingu tingimuste osas muutusi olnud. Laenu fikseeritud eurodes.

Laenulepingu intressimäära 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. Vaata lisa 21.

Laenuleping sisaldab teatud eritingimusi (loan covenants) Ettevõtte suhtarvude osas, millele finantsnäitajad peavad vastama. Vastasel korral on pangal õigus laenu koheselt tagasi nõuda. Kovenantide ehk eritingimuste hulgas on „Laenu suhe laenu tagatise õiglasusse väärtusesse“, „Laenukohustiste kattekordaja“, „Likviidsuse reserv“. Aruandekuupäeva (ning ka 31.12.22) seisuga olid laenu suhtarvude nõuded Ettevõtte täidetud. Finantsasutuselt võetud laenult tekkepõhise intressi saldo aruandekuupäeva seisuga on välja toodud lisa 10.

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest 600 tuhat eurot nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga;
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpotek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 30,2 miljonit eurot; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 5,9 miljonit eurot; kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot ja neljandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 48 miljonit eurot; kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on toodud lisa 6.
- Esimesele järjekohale seatud kommertsant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 2 000 tuhat eurot.

Lisa 10 Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Finantskohustised			
Arveldused kinkekaartidega	1 837	1 837	
Võlad tarnijatele	631	631	
Võlad seotud osapooltele	139	139	20
Intressivõlad	407	407	9
Finantskohustised kokku	3 014	3 014	22
Muud kohustised			
Võlad töövõtjatele	113	113	
Maksuvõlad	268	268	5
Muud võlad	79	79	
<i>Muud viitvõlad</i>	79	79	
Muud kohustised kokku	460	460	
Kohustised kokku	3 474	3 474	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Finantskohustised			
Arveldused kinkekaartidega	1 742	1 742	
Võlad tarnijatele	1 178	1 178	
Võlad seotud osapooltele	113	113	20
Intressivõlad	183	183	9
Finantskohustised kokku	3 216	3 216	22
Muud kohustised			
Võlad töövõtjatele	88	88	
Maksuvõlad	188	188	5
Muud võlad	37	37	
<i>Muud viitvõlad</i>	37	37	
Muud kohustised kokku	313	313	
Kohustised kokku	3 529	3 529	

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Võlad töövõtjatele sisaldavad palgavõlga ja kogunenud puhkusetasu kohustust. Intressivõlad kuuluvad maksmisele kord kuus. Muud viitvõlad on intressivabad ning kuuluvad maksmisele kuni 6 kuu jooksul. Info likviidsusrisiki kohta on välja toodud lisas 22.

Lisa 11 Tasutud ja saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

Tasutud ettemaksed	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	8	5
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	47	141	
Tasutud ettemaksed kokku	64	149	

Saadud ettemaksed	31.12.2023	31.12.2022
Ettemakstud tulevaste perioodide renditulud	1 281	1 124
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud muude teenuste eest	98	93
Saadud tagatisdeposiidid	1 057	1 029
Saadud ettemaksed kokku	2 436	2 246

Ettemakstud tulevaste perioodide renditulude all on kajastatud ettemakstud rent.

Rendilepingute tagamiseks 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 krediitajaloo emaettevõtte.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	120 403	127 916
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	30 101	31 979
Kokku tingimuslikud kohustised	150 504	159 895

Tingimuslik kohustis seoses Maksu- ja Tolliametiga:

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

Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis:

Juhul kui aruandekuupäeva seisuga kogu vaba omakapital 150 504 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 120 403 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustis 30 101 tuhat eurot. Juhul kui 31.12.2022 seisuga kogu vaba omakapital 159 895 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 127 916 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustis 31 979 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 residentist 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 Ettevõttel on täidetud eritingimused finantssuhtarvude ning vabade rahaliste vahendite osas. Aruandekuupäeva seisuga (ka 31.12.2022) olid suhtarvu osas seatud nõuded täidetud.

Aruandeaastal kuulutas Ettevõtte ainsuosi eelmiste perioodide jaotamata kasumilt dividendi summas 24 000 tuhat eurot, millest Ettevõtte maksis välja 16 000 tuhat eurot ning 8 000 tuhat eurot tasaarveldas Emaettevõttele antud laenu saldoga. Dividendide väljakuulutamise kaasnep tulumaksukulu moodustas 5 302 tuhat eurot.

Aastal 2022 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 saldoga, kaasnev tulumaksukohustis moodustas 3 767 tuhat eurot.

Vaata lisa 19.

Lisa 13 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	600	600
Osade arv (tk)	1	1

Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 2,400 tuhat eurot. Ettevõtte on kohustuslik reservkapitali summas 64 tuhat eurot.

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 31.12.2022) seisuga vastab Ettevõtte reservkapitali suurus põhikirjas sätestatule.

Lisa 14 Rendid

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtte kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Miinumum renditulu	16 438	14 871	
Tingimuslik renditulu	915	1 027	
Kinnisvara üürileandmisega seotud muu tulu	503	494	
Renditulu kokku	17 856	16 392	6

Ettevõtte üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 6). Aruandeaasta renditulu on 17 856 tuhat eurot (2022: 16 392 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 krediidialooga emattevõtte garantiid.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinumumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtte tingimuslik renditulu aruandeaastal oli 915 tuhat eurot (2022: 1 027 tuhat eurot).

Järgmiste perioodide miinumumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Kuni 1 aasta	18 045	17 027
1–5 aastat	32 004	34 335
Üle 5 aasta	8 482	4 182
Kokku	58 531	55 544

Ettevõtte kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Rendikohustised	11	6	5	1,85% + 6k EURIBOR	EUR	15.12.2025
Rendikohustised kokku	11	6	5			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Rendikohustised	17	6	11	1,85% + 6k EURIBOR	EUR	15.12.2025
Rendikohustised kokku	17	6	11			

Ettevõtte on rendile võtnud ettevõtluses kasutatava sõiduauto.

(tuhandetes eurodes)	Transpordivahendid
Jääkväärtus 31.12.2021	30
Kulum	-7
Jääkväärtus 31.12.2022	23
Kulum	-8
Jääkväärtus 31.12.2023	15

(tuhandetes eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajaline rendikohustis	6	6
Pikaajaline rendikohustis	5	11
Rendikohustised kokku	11	17

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

(tuhandetes eurodes)	Transpordivahendid
Rendikohustised 31.12.2021	22
Maksud	-5
Rendikohustised 31.12.2022	17
Maksud	-6
Rendikohustised 31.12.2023	11

Rendikohustustega seotud intressisumma oli aruandeaastal 1 tuhat eurot (2022: 1 tuhat eurot).

Lisa 15 Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Tulu kommunaalteenustelt	6 132	6 603
Tulu turundusteenustelt	1 247	1 106
Rendilevõtjatele osutatud teenustest saadav tulu	7 379	7 709

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

Lisa 16 Tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rendilevõtjatele osutatud teenuste kulud			
Halduskulud			
<i>Energiakulu</i>	3 326	4 393	
<i>Üldkoristuskulu</i>	710	555	
<i>Turvalisus- ja valvekulud</i>	505	450	
<i>Mitmesugused hoolduskulud</i>	934	840	
<i>Veevarustusteenused</i>	223	216	
Halduskulud kokku	5 698	6 454	
Turustuskulud	963	875	
Rendilevõtjatele osutatud teenuste kulud kokku	6 661	7 329	
Muud tegevuskulud			
Juhtimisteenused	716	557	20
Administratiivkulud	300	250	
Eeldatav krediidikahju	-3	94	4
Üldine turundus	76	88	
Muud tegevuskulud kokku	1 089	989	
Tegevuskulud kokku	7 750	8 318	

Administratiivkulud sisaldavad konsultatsiooni-, side-, tarkvara-, auditeerimis- ning muid teenuseid. Aruandeaastal hindas Ettevõtte ümber eeldatava krediidikahju provisjoni 3 tuhande euro ulatuses varasemalt ebatõenäoliseks klassifitseeritud ning aruandeaasta jooksul laekunud nõuete arvelt (aastal 2022 hindas Ettevõtte alla nõudeid klientidele 94 tuhande euro ulatuses).

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	627	543
Sotsiaalmaksud	211	183
Muud töötajaga seotud kulud	10	8
Kokku tööjõukulud	848	734
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	8
Töölepingu alusel töötav isik	11	10

Juhatusel liikmetele maksti 2023 a. töötasusid summas 300 tuhat eurot (2022: 128 tuhat eurot). Juhatusel liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus. Aruandeaastal on juhatus kolmeliikmeline (2022: kaheliikmeline).

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Intrssitulud	2 734	1 231	
Intrssitulu Emaettevõtjale antud laenudelt	2 651	1 221	20
Intrssitulu hoiustelt ning depositeidelt	80	0	
Intrssitulu muudelt laenudelt	3	10	
Intrssikulud	6 297	2 116	
Intrssikulu laenudelt	6 297	2 116	
Finantstulud ja -kulud kokku	-3 563	-885	

Intressitulu laenuidelt teeniti aruandeaastal Emaettevõtte omanikule antud laenult summas 2 651 tuhat eurot (2022: 1 221 tuhat eurot) ning teistele ettevõttele antud laenuidelt summas 3 tuhat eurot (2022: 10 tuhat eurot).

Intressitulu tähtajaliselt hoiuselt: Aruandeaastal teenis Ettevõtte tähtajaliste hoiustega 45 tuhat eurot. Tähtajaliste hoiuste intressimäärad olid vahemikus 2,5 kuni 3,7% ning pikkusega 16 kuni 60 päeva.

Intressitulu üleöö deposiitidelt: Aruandeaastal teenis Ettevõtte üleöö deposiitidel hoiustades 35 tuhat eurot. Üleöö deposiitide intressimäärad olid vahemikus 1,6 kuni 2,1%.

Intressikulud laenuidelt tekkisid aruandeaastal (samuti aastal 2022) finantsasutuselt võetud laenult (vaata lisa 9).

Lisa 19 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	24 000	5 302	8 000	2 000
<i>Eesti</i>	24 000	5 302	8 000	2 000
Kokku	24 000	5 302	8 000	2 000

Aruandeaastal kuulutas Ettevõtte 24 000 tuhat eurot dividendina välja, millest 16 000 tuhat eurot maksti välja ning 8 000 tuhat euro tasaarveldati 30.11.2023 Emaettevõttele antud laenuga (vaata lisa 3). Efektiivne maksumäär 2023. aastal on 18,10%.

Aastal 2022 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 2022. aastal on 19,06%.

Aruandekuupäeva seisuga on tulumaks tasutud täies ulatuses (2022: tulumaks summas 2 000 tuhat eurot on tasutud aastal 2023).

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 tütarettevõtted);
- (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	2023	2022	Lisa
Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	0	72	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	139	41	
Kokku võlad ja ettemaksud	139	113	10

Pikaajalised	2023	2022	Lisa
Nõuded ja ettemaksud			
Emaettevõtja	45 200	43 107	3
Kokku nõuded ja ettemaksud	45 200	43 107	

Laenud

2023	Aruandeaastal antud laenud	Aruandeaastal tagastatud laenud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Linstow AS	10 093	8 000	2 651	2,34%	EUR	23.02.2027

2022	Aruandeaastal antud laenud	Aruandeaastal tagastatud laenud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Linstow AS	0	8 000	1 221	2,34%	EUR	23.02.2027

Vaata lisad 18 ja 19.

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2023	2022	Lisa
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	716	557	16

Põhivarade ostud ja müügid

	2023	2022
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	276	269

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2023	2022
Makstud tasu	300	128

(1) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõtte pikaajaline nõue Emaettevõtte vastu summas 45 200 tuhat eurot (31.12.2022: 43 107 tuhat eurot). Aruandeaastal anti Emaettevõttele lisa laenu summas 10 093 tuhat eurot ning vähendati Emaettevõttele antud laenu 8 000 tuhande euro võrra tasaarveldades selle samas summas välja kuulutatud dividendiga. Aastal 2022 vähendati Emaettevõttele antud laenu 8 000 tuhande euro võrra tasaarveldades selle samas summas välja kuulutatud dividendiga. Info Emaettevõttele antud laenu krediidiriski osas on välja toodud lisas 22.

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 intressitulul Emaettevõttele antud laenult oli 2 651 tuhat eurot (2022: 1 221 tuhat eurot), vaata lisa 18. Aruandeaasta eest arvestatud intress on laekunud Ettevõtte pangakontole täies ulatuses aruandeaastal (samuti ka aastal 2022).

*Aastal 2022 sõlmis Ettevõtte Emaettevõttega laenulepingu lisa, mille kohaselt pikendati laenu maksetähtaega 4 (nelja) aasta võrra, laenu lõpptähtaeg on 23.02.2027.

(2) Aruandekuupäeva seisuga puudub Ettevõttel lühiajaline kohustus Emaettevõtte ees (31.12.2022: 72 tuhat eurot).

(3) Aruandeaastal moodustas Ettevõtte võlgnevus lühiajaliste kohustiste osas teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees 139 tuhat eurot (31.12.2022: 41 tuhat eurot).

(4) Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt summas 716 tuhat eurot (2022: 557 tuhat eurot) koosnevad peamiselt juhtimisteenustest, vaata lisa 16.

(5) Aruandeaastal ostitud põhivara summa 276 tuhat eurot koosneb kapitaliseeritud väljaminekutest (2022: 269 tuhat eurot).

Juhutuse liikmete tagasikutsumisel puudub Ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 21 Tuletisinstrument

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Finantskohustised						
Tuletisinstrument	237	0	237	3,125%	EUR	10.02.2027
Finantskohustised kokku	237	0	237			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1–5 aasta jooksul			
Finantskohustised						
Tuletisinstrument	0	0	0			
Finantskohustised kokku	0	0	0			

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

Lisa 22 Finantsriskide juhtimine

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

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu 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

Intressimäära risk

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

Ettevõtte on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga võetud võlakohustistelt ja antud laenudelt. Ettevõtte intressiriski juhtimisel on oluline jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi. Intressikandvate varade ja kohustiste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud Lisas 3 ja Lisas 9.

2022. aastal tegi 1 kuu EURIBOR järsu hüppe tõustes aasta alguse negatiivselt tasemelt -0,58% tasemele 1,884% aasta lõpus, aruandeaastal jätkas 1 kuu Euribor tõusu saavutades detsembris 3,872%. 2024. aasta esimeses kvartalis on EURIBOR samal tasemel, mis aasta 2023 lõpus, Majandusanalüütikute hinnangul võib 1 kuu EURIBOR 2024. aasta lõpus langema hakata, tuues kaasa positiivset mõju Ettevõtte kasumiaruandele ja rahavoogudele.

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

(<i>tuhandetes eurodes</i>)	31.12.2023	31.12.2022	Lisa
*Laenukohustis	120 226	101 596	9
Kokku saadud laenud	120 226	101 596	
**Laenuõue	-45 200	-43 107	20
Kokku antud laenud	-45 200	-43 107	
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	75 026	58 489	

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

* Ujuv intressimäär on aruandeaastal 1,99% + 1 kuu Euribor (aastal 2022 1,7% + 1 kuu Euribor).

**Ujuv intressimäär on aruandeaastal 2,34% + 1 kuu Euribor (aastal 2022 2,05% + 1 kuu Euribor)

Mõlemale kirjele avaldab mõju intressimäära tõusu riski maandamiseks 14.03.2023 sõlmitud tuletisinstrumenti SWAP leping nominaalsummas 10 000 tuhat eurot fikseerides 1 kuu Euribori 3,125% tasemel. Perioodil mai kuni detsember 2023 on tuletisinstrumenti mõju laenukohustise intressi summale positiivne (vähendades intressikulu) ning laenuõude intressi summale negatiivne (vähendades intressitulu). Kuna laenukohustis ületab märkimisväärselt välja antud laenu summat, siis summaarne tuletisinstrumenti mõju Ettevõtte kasumiaruandele ning rahavoogudele on positiivne.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab Ettevõtte ujuva intressimääraga finantsinstrumentidest tulenevat netomõju Ettevõtte netokasumile, eeldusel, et intressimäärad tõusevad 100 või langevad 100 baaspunkti (b.p.) pikaajalisele nõudele ning kohustisele baasintressimääras võrreldes 2023 kehtinud määraga (paralleelne muutus +105/-5 baaspunkti võrreldes 2022 kehtinud määradega):

31.12.2023	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 100 b.p. kõrgem	Intressimäär 100 b.p. madalam
Finantsvarad			
Laen emattevõttele	45 200	443	-443
Mõju finantsvaradele kokku		443	-443
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	120 226	-1 102	1 102
Mõju finantskohustistele kokku		-1 102	1 102
Mõju kasumiaruandele kokku		-659	659

31.12.2022	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 105 b.p. kõrgem	Intressimäär 5 b.p. madalam
Finantsvarad			
Laen emattevõttele	43 107	459	-9
Mõju finantsvaradele kokku		459	-9
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	101 596	-768	17
Mõju finantskohustistele kokku		-768	17
Mõju kasumiaruandele kokku		-309	8

- (i) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aruandeperioodil oleksid olnud 100 baaspunkti võrra kõrgemad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aruandeperioodi kasum 659 tuhande euro võrra väiksem. (Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aastal 2022 oleksid olnud 105 baaspunkti võrra kõrgemad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aasta 2022 kasum 309 tuhande euro võrra väiksem).
- (ii) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud 100 baaspunkti võrra madalamad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aruandeperioodi kasum 659 tuhande euro võrra suurem. (Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud aastal 2022 5 baaspunkti võrra madalamad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aasta 2022 kasum 8 tuhande euro võrra suurem).

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:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2023	31.12.2022	Lisa
Raha	4 329	5 947	2
Nõuded ostjate vastu	539	981	4
Viitlaekumised	478	850	4
Antud laenud	45 237	43 273	3, 20
Kokku	50 583	51 051	

Raha

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

(tuhandetes eurodes)	Moody's		S&P Global		Fitch		31.12.2023	Lisa
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
SEB *	Aa3	Aa3	A+	A-1	AA-	AA/F1+	4 291	2
							4 291	
(tuhandetes eurodes)	Moody's		S&P Global		Fitch		31.12.2022	Lisa
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
SEB*	Aa3	Aa3	A-1	A+	AA-	AA/F1+	5 911	2
							5 911	

* SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediitireitinguid. 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 debitoorse võlgnevuse kaetavust.

Vähendamaks krediidiriske hindab Ettevõtte järjepidevalt klientide maksedistsipliini. Vastavalt krediitpoliitikale lähtutakse 10 päevasesest maksetähtajast. Uute klientide puhul kontrollitakse nende krediiditausta Krediidinfo andmebaasi abil. Samuti jälgitakse nende maksekäitumist alguses kõrgendatud huviga. Maksedistsipliini täitmisel on võimalik saada paindlikumaid krediidingimusi nagu pikemat maksetähtaega. Maksedistsipliini rikkumisel omakorda kohaldatakse rangemaid krediidingimusi. Sõltuvalt 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 ümber eeldatava krediidikahju provisjoni 3 tuhande euro ulatuses varasemalt ebatõenäoliseks klassifitseeritud ning aruandeaasta jooksul laekunud nõuete arvelt (aastal 2022 hindas Ettevõtte alla nõudeid klientidele 94 tuhande euro ulatuses).

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	337	760
<i>Sh Uued kliendid (kuni 6 kuud)</i>	1	77
<i>Sh Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega</i>	336	683
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole individuaalselt alla hinnatud:	280	407
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	151	152
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	85	85
Nõuded ostjate vastu kokku	853	1 404
Eeldatav krediidikahju (<i>Lisad 4</i>)	-314	-423
Kokku nõuded ostjate vastu	539	981

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded, mida ei ole individuaalselt alla hinnatud	617	1 167
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	338	760
<i>1-30 päeva</i>	155	114
<i>31-60 päeva</i>	15	62
<i>61-120 päeva</i>	26	38
<i>Üle 120 päeva</i>	83	193
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	151	152
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	2	6
<i>1-30 päeva</i>	14	0
<i>31-60 päeva</i>	0	0
<i>61-120 päeva</i>	0	0
<i>Üle 120 päeva</i>	135	146
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	85	85
<i>Tähtaeg ei ole saabunud</i>	0	0
<i>1-30 päeva</i>	0	0
<i>31-60 päeva</i>	0	0
<i>61-120 päeva</i>	0	4
<i>Üle 120 päeva</i>	85	81
Nõuded ostjate vastu kokku	853	1 404

Kõik nõuded ostjate vastu 31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga on fikseeritud eurodes. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende bilansilise 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 investeeringuteks. Ettevõtte likviidsusrisi aitab maandada ka ostjate nõuete ja tarnelepingute pidev monitoring. Ettevõtte rahavood planeeritakse konservatiivselt ning likviidsusrisk on viidud miinimumini.

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

Seisuga 31.12.2023	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1–5 aastat	Diskonteerimata rahavood kokku	Bilansiline väärtus	Lisa
(tuhandetes eurodes)						
<i>Pangalaenu põhiosa</i>	938	2 814	116 617	120 369	120 226	9
<i>Pangalaenu intressid*</i>	1 779	5 273	14 535	21 587	407	10
Laenukohustiste tagasimaksud	2 717	8 087	131 152	141 956	120 633	
Võlad hankijatele ja seotud osapooltele**	2 607	0	0	2 607	2 607	10
Tuletisinstrument	-18	3	245	230	237	21
Rendikohustised	1	5	5	11	11	9,14
Finantskohustiste rahavood kokku	5 307	8 095	131 402	144 804	123 488	
Seisuga 31.12.2022						
(tuhandetes eurodes)						
<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
Laenukohustiste tagasimaksud	1 678	5 100	110 076	116 854	101 779	
Võlad hankijatele ja seotud osapooltele**	3 033	0	0	3 033	3 033	10
Rendikohustised	1	5	11	17	17	9,14
Finantskohustiste rahavood kokku	4 712	5 105	110 087	119 904	104 829	

* Tuleviku rahavoo leidmiseks kasutati laenulepingu kehtivat intressimäära 1,99% ning 07.12.2023 avalikustatud 1k Euribori 3,872%. Euribori muutus ei avaldanud mõju Ettevõtte likviidsusele kuni 08.09.2022.

** Võlad hankijatele ja seotud osapooltele koosnevad: arveldused kinkekaartidega 1 837 tuhat eurot, võlad hankijatele 631 tuhat eurot, võlad seotud osapoolte ees 139 tuhat eurot (2022: arveldused kinkekaartidega 1 742 tuhat eurot, võlad hankijatele 1 178 tuhat eurot, võlad seotud osapoolte ees 113 tuhat eurot)

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 31.12.2022) 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 2023 ja 31. detsember 2022 oluliselt Ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna Ettevõtte laenukohustised ja antud laenu on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades ei erine juhtkonna hinnangul pikaajaliste võlakohustiste õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Nõuete ostjate vastu bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahindlused, ja muude võlgnevuste bilansiline maksumus on ligilähedane nende õiglase väärtusega.

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

- **Tase 1:** (korrigeerimata) noteeritud hinnad identsete varade või kohustiste aktiivsetel turgudel; Aktiivsetel turgudel kaubeldavate finantsinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on noteeritud turuhinnad aruandeperioodi lõpu seisuga. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt, ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindu.

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

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

(tuhandetes eurodes)	Kuupäev	Bilansi- line väärtus	Noteeritud aktiivsetel turgudel (Tase 1)	Olulised jälgita- vad sisendid (Tase 2)	Olulised mittejälgi- tavatad sisendid (Tase 3)	Summa kokku	Lisa
Õiglases väärtuses kajastatavad varad:							
Kinnisvarainvesteering							
Kinnisvarainvesteering	31.12.2022	217 515	—	—	217 515	217 515	6
Kinnisvarainvesteering	31.12.2023	225 930	—	—	225 930	225 930	6
Õiglases väärtuses mõõdetud finantskohustised:							
Tuletisinstrument							
Tuletisinstrument	31.12.2022	0	—	0	—	0	21
Tuletisinstrument	31.12.2023	237	—	237	—	237	21
Varad, mille õiglased väärtused on avalikustatud:							
Laenuid korrigeeritud soetusmaksumuses							
Antud laenuid	31.12.2022	43 273	—	—	43 273	43 273	3, 20
Antud laenuid	31.12.2023	45 237	—	—	45 237	45 237	3, 20
Kohustised, mille õiglased väärtused on avalikustatud:							
Intressikandvad laenuid ja võlakohustised							
Saadud laenuid ja rendikohustised	31.12.2022	101 796	—	—	101 796	101 796	9, 10
Saadud laenuid ja rendikohustised	31.12.2023	120 644	—	—	120 644	120 644	9, 10

Saadud laenuid ja rendikohustised on esitatud koos intressiga. Aruandeaastal (ka aastal 2022) ei olnud liikumisi tasemete vahel.

Lisa 23 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

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

a) Valdkonaks, 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 õiglase väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse kahe eraldiseisva sõltumatu akrediteeritud eksperdi hinnanguid. Eksperdid 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 õiglaste väärtuste 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 esialgsel 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 krediiriski ebaoluliseks.

Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva seisuga ületasid Ettevõtte lühiajalised kohustised Ettevõtte likviidsete varade väärtust 3 862 tuhande euro võrra (31.12.2022: 2 717 tuhande euro võrra).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Ettevõtte tegevuse jätkuvuse printsibist. Tuginedes 2024. a. rahavoogude prognoosile on juhtkond kindlal arvamusel, et Ettevõtte suudab katta kõik lühiajalised kohustised ning negatiivne käibekapital summas 3 862 tuhat eurot ei tekita Ettevõttele majandusraskusi aastal 2024. Ettevõttel on võimalus osaliselt tagasi kutsuda Emaettevõttele antud laenu.

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

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2023. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2023.a. majandusaasta aruanne on allkirjastatud 24.04.2024.

Ülemiste Center OÜ 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

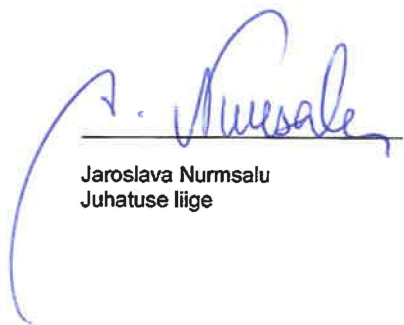
Ülemiste Center OÜ juhatus kinnitab, et 2023. aasta majandusaasta aruandes esitatud informatsioon on tõene.



Frode Grønvold
Juhatusesimees



Guido Pämits
Juhatuseliige



Jaroslava Nurmsalu
Juhatuseliige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Ülemiste Center OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate 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 audiitoritegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

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

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduuriid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditoortevõtja tegevusloa number 58

Rävåla pst 4, 10143 Tallinn

Olga Pliškina

Vandeauditiitori number 736

24. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	24.04.2024
OLGA PLIŠKINA	Vandeaudiitor	24.04.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17856000	70.76%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	7379000	29.24%	Ei