

30 -06- 2006

26

Maire MÄE

ÜLEMISTE CENTER OÜ
01.01.2005-31.12.2005
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 6 034 916
Faks:	+372 6 034 913
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	01. jaanuar 2005 – 31. detsember 2005

SISUKORD

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
KASUMIARUANNE	6
BILANSS.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2. Renditulu	16
Lisa 3. Tööjõukulud	16
Lisa 4. Muud äritulud ja -kulud – neto	16
Lisa 5. Finantskulud.....	17
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7. Materiaalne põhivara	18
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	19
Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid	19
Lisa 10. Osakapital.....	19
Lisa 11. Võlakohustused	20
Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	21
Lisa 13. Maksuvõlad	21
Lisa 14. Kasutusrent.....	21
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 16. Finantsriskide juhtimine	22
Lisa 17. Bilansipäevajärgsed sündmused.....	23
Lisa 18. Tegevuse jätkuvus	23
Lisa 19. Tingimuslikud kohustused.....	23
Lisa 20. Õiglane väärtus.....	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	24
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	25
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	26

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Ülemiste Center OÜ (edaspidi "ettevõtja") asutati 2002. aastal. Ettevõtja kontaktandmed on ära toodud alljärgnevalt:

Aadress: Suur-Sõjamäe 4
11415 Tallinn
Eesti

Registrikood: 10872385

Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine

Telefon: +372 6 034 916

Faks: +372 6 034 913

E-post: guido.parnits@ulemiste.ee

Audiitor: PricewaterhouseCoopers

Majandusaasta algus ja lõpp: 01. jaanuar 2005 – 31. detsember 2005

31. detsember 2005 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Linstow Tallinn OÜ ("emaettevõtja"), mis omakorda kuulub Linstow AS-le asukohaga Norras.

TEGEVUSARUANNE

Põhitegevus ja areng

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõtja) põhitegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, ~~väljarendamine ja~~ nende haldamine.

1. aprillil 2004 avas ettevõtja Tallinnas seni suurima kaubanduskeskuse – Ülemiste Keskuse. Keskuse üldpind on ca 50 000 m² ja seal tegutseb ca 150 rentnikku (kauplused, teenindusettevõtted ja toitlustusfirmad). Kaubanduskeskuse projekteeris Norra arhitektibüroo Aakerøy, Moe & Bowe A.S ja ehitas valmis NCC Ehituse OÜ.

2006. aastal loodab ettevõtja Ülemiste Keskuse muuta veelgi atraktiivsemaks ostukohaks tallinlastele. Selle nimel peetakse läbirääkimisi mitme rahvusvahelise ja kodumaise poeketiga kaupluse avamise suhtes Ülemiste keskuses. Avamisest alates on keskuse jaekäive ning külastajate arv pidevalt kasvanud.

Ettevõtja puhaskasum 2005. aastal oli 27 929 tuhat krooni (2004 aastal 17 809 tuhat krooni).

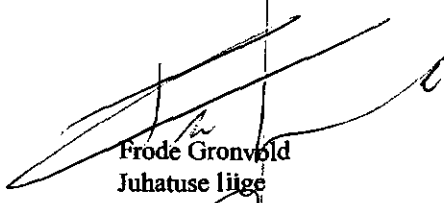
Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskusse investeeriti kokku 577 miljonit krooni. Kolm panka, HSH Nordbank, HVB Latvia AS (endise nimega Vereinsbank Riga AS) ja Islandsbanki HF, on andnud ettevõtjale pikaajalist laenu 360 miljonit krooni nimetatud investeeringu tegemiseks ning täiendavalt 86 miljonit krooni lühiajalist laenu ehitusega seonduva käibemaksu finantseerimiseks; lühiajaline laen on 2005.a täies ulatuses tagasi makstud. Pankade poolt antud laen on ujuva intressimääraga, mille aluseks on kuue kuu EURIBOR. Nii Linstow Tallinn OÜ kui ka Ülemiste Center OÜ on laenusaajad, kes vastutavad solidaarselt laenukohustuse täitmise eest. Laenu tagatiseks on Linstow Tallinn OÜ ja Ülemiste Center OÜ vallasvarale seatud kommertsipant, hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule ja mõlema ettevõtja osadele seatud pant.

Ettevõtja võlakohustuste baasvaluutaks on euro. Üüritasud, mida saadakse kaubanduskeskuse pindade väljaüürimisel äriettevõtetele, arvestatakse samuti eurodes. Seega ettevõtjal valuutariski ei ole.

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2005. aasta lõpuks kuus töötajat (2004.a samuti kuus töötajat), 2005. aasta palgakulu oli 2 096 tuhat krooni (2004: 1 854 tuhat krooni). Ettevõtja juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatusel liikmetele maksti 2005.a tasusid summas 610 tuhat krooni; nõukogu liikmetele 2004. ja 2005. aastal töötasusid ei makstud.



Frode Gronvold
Juhatusel liige



Guido Pärnits
Juhatusel liige

Tallinn, 20. juunil 2006

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

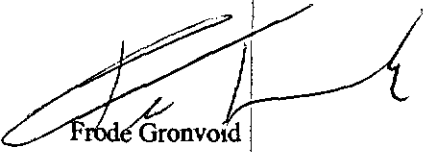
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

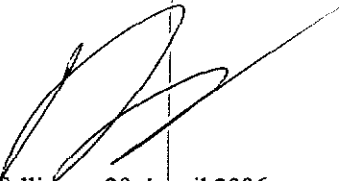
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5-23 toodud Ülemiste Center OÜ 2005. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ülemiste Center OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtja.


Fröde Gronvold
Juhatus liige

Guido Pärnits
Juhatus liige


Tallinnas, 20. juunil 2006

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>K.W.</u>
Kuupäev/date <u>24.06.06.</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

KASUMIARUANNE
(tuhandetes kroonides)

		2005	2004
	Lisad		
Renditulu	2	82 666	60 001
Maa rent		-278	-278
Remondi- ja hoolduskulud		-581	-483
Muud kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud		-6 025	-2 665
Tööjõukulud	3	-2 836	-2 473
Põhivara kulum	6,7	-16 749	-9 633
Muud äritulud ja -kulud – neto	4	134	-4 794
Ärikasum		56 331	39 675
Finantstulud		570	1 093
Finantskulud	5	-28 972	-22 959
Puhaskasum		27 929	17 809

Lisad lehekülgedel 10 kuni 23 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.M.
Kuupäev/date 21.06.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

BILANSS

(tuhandetes kroonides)

		31.12.2005	31.12.2004
	Lisad		
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	533 363	547 861
Materiaalne põhivara	7	357	507
Põhivara kokku		533 720	548 369
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	5 544	4 179
Raha ja raha ekvivalendid	9	29 503	35 199
Käibevara kokku		35 047	39 378
Varad kokku		568 767	587 747
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Osakapital	10	10 000	10 000
Kohustuslik reservkapital		890	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum / kahjum (-)		13 102	-3 817
Aruandeaasta kasum		27 929	17 809
Omakapital kokku		51 921	23 992
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	11	472 614	491 266
Pikaajalised kohustused kokku		472 614	491 266
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	11	23 121	47 791
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	21 111	24 698
Lühiajalised kohustused kokku		44 232	72 489
Kohustused kokku		516 846	563 755
Omakapital ja kohustused kokku		568 767	587 747

Lisad lehekülgedel 10 kuni 23 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.H.
Kuupäev/date 29.06.06.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum (-).....	Kokku
Saldo 31.12.2003	10 000	0	-3 817	6 183
2004.a puhaskasum	0	0	17 809	17 809
Saldo 31.12.2004	10 000	0	13 992	23 992
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	890	-890	0
2005.a puhaskasum	0	0	27 929	27 929
Saldo 31.12.2005	10 000	890	41 031	51 921

Detailsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 23 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____ k. n. _____
 Kuupäev/date _____ 29.06.06 _____
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn _____

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

		2005	2004
	Lisad		
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		27 929	17 809
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	6,7	16 749	9 633
Finantstulud		-570	-1 093
Finantskulud	5	28 972	22 959
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		-1 369	8 851
Makstud intressid		-18 483	-14 282
Kokku rahavood äritegevusest		53 228	43 877
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	6,7	-4 897	-256 382
Saadud intressid		570	1 093
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-4 327	-255 289
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	0	238 009
Laenude tagasimaksed	11	-54 560	-61 180
Kapitalirendimaksed	11	-16	-221
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-54 576	176 608
Kokku rahavood		-5 675	-34 804
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		35 199	70 173
Valuutakursside muutuste mõju	5	-21	-170
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 675	-34 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9	29 503	35 199

Lisad lehekülgedel 10 kuni 23 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.H.
Kuupäev/date 20.06.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

SISSE TULNUD

30-06-2006

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

Peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on välja toodud alljärgnevalt.

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõtja) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (IFRS), mida väljastab Rahvusvaheline Raamatupidamise Standardite Nõukogu (International Accounting Standards Board). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Toodud arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

B Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtja arvestusvaluuta on Eesti kroon. Kõik arv näitajad raamatupidamise aastaaruandes on toodud tuhandetes Eesti kroonides.

C Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele vastava aastaaruande koostamine nõuab teatud juhtkonnapoolsete otsuste tegemist ja hinnangute andmist, mis avaldavad mõju finantsaruannetes kajastatud varadele ja kohustustele ning tingimuslike varade ja kohustuste kohta avalikustatavale informatsioonile bilansipäeva seisuga, samuti aruandeperioodil kajastatud tuludele ja kuludele. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega.

Valdkonnaks, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid, millel on oluline mõju finantsaruannetes kajastatud summadele, on kinnisvarainvesteeringute oluliste komponentide kasulike eluigade määramine (lisa 6). Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringu oluliste komponentide kasuliku eluea määramine

Juhtkond on hinnanud kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringu oluliste komponentide eluead vahemikus 10 kuni 100 aastat olenevalt nende konstruktsioonist ja kasutusotstarbest.

Vastavalt kinnisvarainvesteeringu oluliste komponentide kasuliku eluea hinnangutele, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2005, amortisatsioonikulu kasvas hinnanguliselt 4,1 miljonit krooni, võrrelduna amortisatsioonikuluga, mis oleks arvestatud kuni 31. detsembrini 2004 rakendatud hinnangute põhjal.

D Arvestuspõhimõtete muudatused 2005. aastal

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate standardite tekstides ning uued IFRS standardid, mis muutusid ettevõtjale kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast.

Järgnevalt on toodud loetelu muudetud standarditest, mis rakendusid aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuar 2005 ja mida ettevõtja on rakendanud alates nimetatud perioodist:

- IAS 1 (muudetud 2003), Finantsaruannete esitamine
- IAS 2 (muudetud 2003), Varud
- IAS 8 (muudetud 2003), Arvestusmeetodid, raamatupidamislike hinnangute muutused ja vead
- IAS 10 (muudetud 2003), Bilansipäevajärgsed sündmused
- IAS 16 (muudetud 2003), Põhivara
- IAS 17 (muudetud 2003), Rendarvestus
- IAS 21 (muudetud 2003), Valuutakursi muutuste mõjud
- IAS 24 (muudetud 2003), Seotud osapooli käsitleva informatsiooni avalikustamine
- IAS 27 (muudetud 2003), Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded
- IAS 32 (muudetud 2003), Finantsinstrumendid: avalikustamine ja esitamine
- IAS 33 (muudetud 2003), Kasum aktsia kohta
- IAS 36 (muudetud 2004), Varade väärtuse langus

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials

Kuupäev/date

29.06.06

Prüüvatarenguskooskonnas, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

- IAS 38 (muudetud 2004) Immateriaalne põhivara
- IAS 39 (muudetud 2003), Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine
- IAS 40 (muudetud 2004), Kinnisvarainvesteeringud

Välja antud uued IFRS standardid, mis rakendusid alates perioodist 1. jaanuar 2005:

- IFRS 2, Aktsiakompensatsioonid
- IFRS 3, Äriühendused rakendus alates 31. märts 2004 perioodidele.
- IFRS 4, Kindlustuslepingud
- IFRS 5, Müügiks hoitav põhivara ja lõpetatud tegevusvaldkonnad
- IFRIC 1, Muutused eksisteerivates eemaldamis-, ennistamis- ning sarnastes kohustistes
- IFRIC 2, Liikmete osad ühistulistes ettevõtjates ja sarnased instrumendid

Uute standardite ja standardite muudatuste rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtja majandustulemust. Vastavalt standardite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

E Tehingud ja saldod välisvaluutas

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid: välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid ning monetaarsete ja mitte-monetaarsete finantsvarade ja -kohustuste ümberhindlusest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna. Nimetatud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

	31.12.2005	31.12.2004
EUR	15,6466	15,6466
LVL	22,4726	22,422
NOK	1,95603	1,89856

F Tulude arvestus

Tulud sisaldavad kinnisvaraobjektidelt saadud rendituluseid, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tuluseid. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse müüdü kaupade ja teenuste eest saadava tasu õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine ettevõtjale on tõenäoline.

G Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtja enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuteks on omatav maa ja ehitised.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Ettevõtja kasutab soetusmaksumuse mudelit vastavalt standardile IAS 40 *Kinnisvarainvesteeringud*, ja seega kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringuid kasutades põhikäsitlust vastavalt standardile IAS 16 *Materiaalne põhivara*. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtja kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on alates 1. jaanuarist 2005 1-10% aastas. Maad ei amortiseerita.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
K-21.
Kuupäev/date 20.06.06.
PrinawatarkharaGhahara: Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

SISSE TULNUD

30-06-2006

Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Kui kinnisvarainvesteeringut hakkab omanik ise kasutama, klassifitseeritakse see ümber materiaalseks põhivaraks. Kinnisvaraobjekt, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamise eesmärgil tulevikus, klassifitseeritakse materiaalseks põhivaraks ja kajastatakse soetusmaksumuses kuni ehitus- või arendustööd lõpevad, mil see liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse langust hinnatakse, kui esineb asjaolusid, mis viitavad vara väärtuse võimalikule langusele. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit). Kord alla hinnatud kinnisvarainvesteeringu puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

Müümisel tekkivad kasumid ja kahjumid tulenevad vahest saadud tasu ja vara bilansilise maksumuse vahel ning neid kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

H Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud kulumi võrra. Soetusmaksumus sisaldab kulutusi, mis on otseselt seotud nende objektide omandamisega.

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

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

Masinad ja seadmed	3-7 aastat
Muu inventar ja sisseade	3-5 aastat

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Laenukasutuse kulud ja muud kulud, mis on otseselt seotud varade ehitamisega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara ehituse lõpetamiseks ja selle otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara väärtuse langust hinnatakse, kui esineb asjaolusid, mis viitavad vara väärtuse võimalikule langusele. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Müümisel tekkivad kasumid ja kahjumid tulenevad vahest saadud tasu ja vara bilansilise maksumuse vahel ning neid kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials
Kuupäev/date 29.06.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

I Rendiarvestus

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

(1) Ettevõtja kui rentnik

Ettevõtja rendib maad pikaajalise kasutusrendi tingimustel. Rendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad kapitaliseeritakse renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendilepingu kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

(2) Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud varasid kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena, vt. arvestuspõhimõtte G. Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

J Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse algselt saadaoleva tasu õiglases väärtuses ja hiljem kajastatakse kasutades sisemise intressimäära meetodit korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Nõudeid hinnatakse alla, kui eksisteerib objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku esialgsete tingimuste kohaselt. Allahindluse summa on erinevus bilansilise maksumuse ja prognoositavate tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, mida on diskonteeritud sarnaste laenuvõtjate turuintressiga. Allahindluse summat kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

K Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha ja pangakontode kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Raha ja raha ekvivalente kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

L Osakapital ja dividendid

Dividendide maksmist ettevõtja osanikule kajastatakse kohustusena raamatupidamise aastaaruandes perioodil, mil otsus dividendide väljamaksmise kohta võetakse vastu ettevõtja osaniku poolt.

M Kohustuslik reservkapital

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

N Ettevõtja tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtjate kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31.12.2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtja tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.H.
Kuupäev/date 24.06.06.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

O Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, muud lühi- ja pikaajalised kohustused, saadud laenud, emiteeritud võlakirjad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadava tasu õiglane väärtus ning mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

P Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Q Rahavoogude aruanne

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

R Seotud osapooled

Ettevõtja raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaeetvõtja ja selle omanikud;
- juhatuse ja nõukogu liikmed;
- isikud, kes on seotud ülalnimetatud isikutega;
- ettevõtjad, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed.

S Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva 31. detsembri 2005 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 20. juuni 2006 vahemikul, ja mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. V.
Kuupäev/date	29.06.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

30 -06- 2006

T Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid ning Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning nende tõlgendusi, mis muutuvad ettevõtjale kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2006 või hiljem algavate perioodide aruannetele. Allpool on esitatud ettevõtja hinnang uute standardite ja tõlgenduste võimaliku mõju kohta finantsaruannetele esmakordse rakendamise perioodil.

1. *IAS 1 muudatus - Finantsaruannete esitamine: Omakapitali puudutava informatsiooni avalikustamine ning IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav informatsioon rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2007 või hiljem.* Ettevõtja on otsustanud standardite muudatusi ennetähtaegselt mitte rakendada. IAS 1 muudatus ning IFRS 7 nõuavad täiendava informatsiooni avalikustamist finantsaruannetes.
2. *IAS 19 muudatus - Hüvitised töövõtjatele rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2006 või hiljem.* Ettevõtjal puuduvad kindlaksmääratud hüvitistega plaanid, mistõttu ei avalda antud muudatus mõju ettevõtja finantsaruannetele.
3. *IAS 21 (muudatus) - Netoinvesteering välismaisesse ettevõtjasse (jõustub 1. jaanuarist 2006).* Muudatus ei avalda mõju ettevõtja finantsaruannetele.
4. *IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine parandused (Rahavoogude riskimaandamise kajastamine prognoositava kontsernisisesse tehingu puhul; Õiglase väärtuse optsioon).* Standardi muudatused rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2006 või hiljem. Ettevõtja on otsustanud standardite muudatusi ennetähtaegselt mitte rakendada. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta muudatuste rakendamine aruande koostamise hetkel ettevõtja olemasolevate varade ja kohustuste kajastamises muudatusi.
5. *IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine ning IFRS 4 Kindlustuslepingud parandus - Finantsgarantii lepingud.* Standardi muudatused rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2006 või hiljem. Antud standardite muudatused ei avalda mõju ettevõtja finantsaruannetele.
6. *IFRS 1 täiendus, IFRS esmakordne rakendamine* muudatus rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2006 või hiljem. Antud muudatus ei avalda mõju ettevõtja finantsaruannetele.
7. *IFRS 6 täiendus, Maavarade uuring ja hindamine.* Ettevõtjal puuduvad uuringu ja hindamise varad, mistõttu ei avalda antud standard mõju ettevõtja finantsaruannetele.
8. *IFRIC 4 Kindlaksmääramine, kas kokkulepe sisaldab renti.* IFRIC 4 rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2006 või hiljem. Ettevõtja on otsustanud IFRIC 4 ennetähtaegselt mitte rakendada. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta IFRIC 4 rakendamine aruande koostamise hetkel ettevõtja kehtivate kokkulepete kajastamises muudatusi.
9. *IFRIC 5 Õigus osalusele kahjutustamise, taastamise ja keskkonna parandamise fondides.* Ettevõtja ei osale kahjutustamise, taastamise ja keskkonna parandamise fondides, mistõttu ei avalda antud tõlgendus mõju ettevõtja finantsaruannetele.
10. *IFRIC 6 Spetsiifilisel turul osalemisest tekkivad kohustused - Elektri ja elektroonikakaupade jäätmed.* IFRIC 6 rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. detsembril 2005 või hiljem. Ettevõtja ei osale spetsiifilisel turul, mis eeldaks elektri- ja elektroonikakaupade jäätmete käitlemist, mistõttu ei avalda antud tõlgendus mõju ettevõtja finantsaruannetele.
11. *IFRIC 7 - Finantsaruannete korrigeerimise rakendamine vastavalt IAS 29 Finantsaruandlus hüperinflatiivsetes majanduskeskkondades.* IFRIC 7 rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. märtsil 2006 või hiljem. Ettevõtja ei koosta finantsaruandeid hüperinflatiivse majanduskeskkonna valuutas, mistõttu ei avalda antud tõlgendus mõju ettevõtja finantsaruannetele.
12. *IFRIC 8 - Aktsiakompensatsioonid vastavalt IFRS 2.* IFRIC 8 rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. mail 2006 või hiljem. Antud tõlgendus ei avalda mõju ettevõtja finantsaruannetele.
13. *IFRIC 9 Varjatud derivatiivide ümberhindamine.* IFRIC 9 rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. juunil 2006 või hiljem. Varasem kasutuselevõtt on soovitatav. Tõlgendus ei mõjuta ettevõtja aastaaruannet.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.A.
Kuupäev/date 29.06.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Harju Maakohtus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Lisa 2. Renditulu

30 -06- 2006

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringut (vaata lisa 6). 2005. aasta renditulu on 82 666 (1.4.-31.12.2004: 60 001) tuhat krooni. Rendilepinguid on sõlmitud 1 kuni 10 aastaks. Lühiajalistes ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteadatamisperiod. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteadatamistähtaeg kuni 18 kuud. Rendilepingute tagatiseks on garantiid 1 kuni 3 kuu rendimakse ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või emattevõtjad piisava krediitajalooga.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käivetel (fikseeritud protsent rendilevõtja käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2005. aastal oli 1 480 (2004: 672) tuhat krooni.

Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmised:

	31.12.2005	31.12.2004
Kuni 1 aasta	75 448	78 729
1-5 aastat	89 811	86 059
Üle 5 aasta	48 692	54 072
	213 951	218 860

Lisa 3. Tööjõukulud

	2005	2004
Palgakulu	-2 096	-1 854
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmaks	-740	-619
	-2 836	-2 473

Ülemiste Center OÜ-s töötas kuus töötajat seisuga 31.12.2005 (2004: kuus).

Lisa 4. Muud äritulud ja -kulud – neto

	2005	2004
Kommunaalkulud	-16 771	-13 223
Turustuskulud	-8 219	-8 575
Üürnike poolt tasutavad kulud:		
Tulu kommunaalteenustelt	18 148	14 548
Tulu turustusteenustelt	8 413	7 326
Puhastulu pärast üürnike poolt tasutud kulusid	1 571	77
Üldhalduskulud	-1 078	-3 086
Nõuete allahindlus	-374	-1 879
Muud äritulud	15	94
	134	-4 794

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.H.
Kuupäev/date 29.06.06.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Lisa 5. Finantskulud

	2005	2004
Intressikulu krediidasutustele (informatsioon laenu kohta lisas 11)	-17 167	-17 512
Intressikulu Linstow Tallinn OÜ-le (informatsioon laenu kohta lisas 11)	-11 758	-10 882
S.h. kapitaliseeritud intressid lõpetamata ehitusse (lisa 7)	0	5 944
Tasu kasutamata laenujäägilt Landesbankile (informatsioon laenu kohta lisas 11)	0	-305
Netokahjum valuutakursi muutustest	-21	-170
Muud finantskulud	-27	-35
	-28 972	-22 959

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2003

Jääkmaksumus 0

Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 7)	537 461
Soetused	19 897
Kulum	-9 383
Mahakandmine	-114

Saldo 31.12.2004

Soetusmaksumus	557 212
Akumuleeritud kulum	-9 350
Jääkmaksumus	547 861

Soetused	2 112
Kulum	-16 611

Saldo 31.12.2005

Soetusmaksumus	559 314
Akumuleeritud kulum	-25 951
Jääkmaksumus	533 363

1. aprillil 2004 lõpetas ettevõtja Ülemiste keskuse ehitamise ning objekt klassifitseeriti ümber materiaalsest põhivarast (lisa 7) kinnisvarainvesteeringuks.

Ettevõtja kinnisvarainvesteering on panditud; informatsioon panditud varade kohta on toodud lisas 11.

31. detsembri 2005 seisuga on kinnisvarainvesteeringu hinnanguline õiglane väärtus vahemikus 1 067 - 1 127 (2004: 840-857) miljonit krooni. Avalikustatud õiglane väärtus põhineb kahe sõltumatu kinnisvara hindamisfirma hinnangutel. Õiglase väärtuse hindamisel on arvesse võetud tuleviku rahavoogude analüüse ning muid asjakohaseid meetodeid. Hindamisel kasutatud peamised eeldused: diskontomäär 10-10,5%, *exit yield* 7,5% ja kasvumäär 2,5-3% (2004.a vastavalt: diskontomäär 11,5-12,0%, *exit yield* 9,5% ja kasvumäär 2,5-3%).

Kasumiaruandes on kajastatud järgnevad summad:

	2005	2004
Renditulu	82 666	60 001
Kinnisvarainvesteeringu renditulu genereerimiseks tehtud otsesed ärikulud	-6 884	-3 426

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.M.
Kuupäev/date 10.06.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2006

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Maa	Mootorsõidukid ja seadmed	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2003					
Soetusmaksumus	40 460	562	329 923	0	370 945
Akumuleeritud kulum	0	-63	0	0	-63
Jääkmaksumus	40 460	500	329 923	0	370 882
Soetused	0	334	167 079	13	167 426
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (Lisa 6)	-40 460	0	-497 002	0	-537 461
Kulum	0	-136	0	0	-136
Müük	0	-203	0	0	-203
Saldo 31.12.2004					
Soetusmaksumus	0	659	0	13	672
Akumuleeritud kulum	0	-164	0	0	-164
Jääkmaksumus	0	495	0	13	508
Arvelevõtmine	0	13	0	-13	0
Kulum	0	-138	0	0	-138
Saldo 31.12.2005					
Soetusmaksumus	0	659	0	0	659
Akumuleeritud kulum	0	-302	0	0	-302
Jääkmaksumus	0	357	0	0	357

Kaubanduskeskus avati 1. aprillil 2004 ning vastavad summad 31. märtsi 2004 seisuga tabeli veergudes "Lõpetamata ehitus" ja "Maa" kokku maksumusega 537 461 tuhat krooni klassifitseeriti ehituse valmimisel ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Laenukulud summas 5 944 tuhat krooni, mis olid otseselt seotud kaubanduskeskuse ehitamise finantseerimisega, kapitaliseeriti kuni 31. märtsini 2004 ja on ülaltoodud tabelis näidatud real "Soetused".

31. detsembri 2005 seisuga rentis ettevõtja kapitalirendi tingimustel mootorsõidukeid ja seadmeid jääkmaksumuses 272 (2004: 272) tuhat krooni.

Ettevõtja materiaalne põhivara on panditud, täpsem informatsioon on toodud lisas 11.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initialialed/initials	K.H.
Kuupäev/date	29.06.06.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	5 080	4 750
Miinus: allahindlus ebatõenäoliselt laekuvatele nõuetele	-1 745	-1 369
	<u>3 335</u>	<u>3 381</u>
Muud nõuded		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	729	798
Viitnõue tingimuslikust renditulust	1 480	0
	<u>2 209</u>	<u>798</u>
	<u>5 544</u>	<u>4 179</u>

2005. aasta jooksul on ettevõtja kajastanud ostjatelt laekumata nõuete allahindlusest tulenevat kahjumit summas 376 (2004: 1 879) tuhat krooni. Kahjum on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud ja -kulud".

Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2005	31.12.2004
Pangakontod ja sularaha kassas	29 503	35 199
	<u>29 503</u>	<u>35 199</u>

Lisa 10. Osakapital

Osakapital väärtuses 10 miljonit krooni koosneb ühest osast nominaalväärtusega 10 miljonit krooni. Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksumurus 40 miljonit krooni.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, lähemalt vaata lisast 11.

Ettevõtja eelmiste aastate jaotamata kasum (võttes arvesse seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 40 921 (2004: 13 101) tuhat krooni. Vastavalt laenulepingu (lisa 11) sättele ei ole lubatud osanikule välja kuulutada ja maksta dividende a) enne laenulepingujärgset projekti lõppkuupäeva (*Final Project Completion Date*); (b) kui toimub lepinguliste kohustuste täitmata jätmine või potentsiaalne täitmata jätmine, või kui eeltoodud tuleneksid sellisest maksest; (c) kui laenumaksete ning kohustuslike ettemaksete järel ei ületa rahaliste vahendite jääk laenulepingus sätestatud *Excess Cash* määrat; või (d) kui pärast maksete sooritamist jääb laenulepingus määratletud emattevõtja omakapitali suhtarv alla 45 protsendi. Arvestades, et bilansipäeva seisuga ei ole saanud laenulepingujärgne projekti lõppkuupäev, pole lubatud 2005 aasta eest dividende välja kuulutada ega maksta. Kui see oleks lubatud, siis oleks osanikule võimalik välja maksta välja dividende summas 31 509 (2004: 9 957) tuhat krooni ja dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 9 412 (2004: 3 144) tuhat krooni.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.M.
Kuupäev/date 29.06.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Lisa 11. Võlakohustused

	31.12.2005	31.12.2004
Pikaajalised võlakohustused		
Pikaajaline pangalaen	296 106	326 497
Laen emaettevõtjalt (vaata lisa 15 (a))	164 690	153 808
Intressivõlg emaettevõtjale (vaata lisa 15 (a))	11 758	10 882
Kapitalirendi võlgnevus	60	79
	<u>472 614</u>	<u>491 266</u>
Lühiajalised võlakohustused		
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgneval perioodil	<u>23 121</u>	<u>47 791</u>

• Pangalaen

27. märtsil 2003 sõlmisid ettevõtja ja tema emaettevõtja (Linstow Tallinn OÜ) laenulepingu Landesbank Schleswig-Holstein Girozentrale, Copenhagen branch AS-i, AS Vereinsbank Riga ja Islandsbanki HF-iga summas 28 470 tuhat eurot (445 459 tuhat krooni).

Laen on ujuva intressimääraga; EURIBOR + 1,5% kehtib lepingujärgsele laenuosale A (limiit 85 587 tuhat krooni; laenuosa A maksti täies ulatuses tagasi 2005.a) ja EURIBOR + 2,35% kehtib lepingujärgsele laenuosale B (limiit 359 872 tuhat krooni). Juhul kui konkreetset tingimused üldnimetatud laenulepingus täidetakse, võidakse toodud marginaale vähendada. Keskmise sisemine intressimäär pangalaenu oli 2005 aastal 4,81% (2004: 4,70%).

Laenu tagasimaksed lähtuvalt maksetähtaegadest:

	31.12.2005	31.12.2004
Ühe aasta jooksul	23 121	47 791
1 kuni 5 aastat	92 486	92 902
Üle 5 aasta	203 620	233 595
	<u>319 227</u>	<u>374 288</u>

Seisuga 31. detsember 2005 oli pangast üle kantud raha summas 329 883 (2004: 384 437) tuhat krooni. Erinevus pangast üle kantud laenusumma ja laenukohustuse (319 227 tuhat krooni; 2004: 374 288 tuhat krooni) vahel summas 10 656 (2004: 10 149) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes või kapitaliseeritakse põhivarasse laenuperioodi jooksul vastavalt ettevõtja arvestuspõhimõttele (vt. Lisa 1 H).

Eelpool nimetatud, ujuva intressimääraga võlakohustuste õiglane väärtus oli bilansipäeval ligikaudu võrdne nende bilansilise maksumusega.

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (10 000 tuhat krooni, 31. detsembri 2005 seisuga);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 2a and 4, Tallinn summas 472 000 tuhat krooni; kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus on toodud lisas 6.
- Esimesele järjekohale seatud kommertsipant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 31 300 tuhat krooni.

24. aprillil 2006 sõlmis ettevõtja uue laenulepingu HSH Nordbank AG Copenhagen Branchiga, refinantseerimaks olemasolevat laenu ning saamaks lisalaenu, et tagasi maksta ettevõtja emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ allutatud laen Linstow AS-lt. Uue laenu maksimumlimiit on 501 miljonit krooni, tähtajaga 10 aastat alates laenulepingu sõlmimisest. Laen on ujuva intressimääraga, 6 kuu EURIBOR (intressilaega 5% esimese viie aasta jooksul) + marginaal 1%. Uue laenulepingu järgselt vähenes iga-aastane tagasimakse 23 986 tuhandelt kroonilt 22 531 tuhandele kroonile.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K. H.
Kuupäev/date 24.06.06.
PriewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

30 -06- 2006

Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2005	31.12.2004
Saadud ettemaksed	7 078	8 669
Võlg seotud osapooltele (vaata ka lisa 15(a))	2 653	5 415
Saadud deposiidid	3 688	3 535
Võlad tarnijatele	3 518	2 579
Viitintressid pangalaenu	0	2 193
Maksuvõlad (vaata lisa 13)	1 212	1 030
Võlad rentnikele	2 075	692
Vijitvõlad	313	521
Muud võlad	574	63
	21 111	24 698

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.

Lisa 13. Maksuvõlad

	31.12.2005	31.12.2004
Käibemaks	870	806
Sotsiaalmaks	159	118
Üksikisiku tulumaks	102	82
Ettevõtja tulumaks	70	13
Kohustuslik kogumispension	10	11
	1 212	1 030

Lisa 14. Kasutusrent

Ettevõtja kui rentnik

Ülemiste Center OÜ rendib allrendi tingimustel 27 757 m2 suurust maatükki NCC Ehituse OÜ-lt, kes omakorda rendib seda Eesti Vabariigilt. Rendi ja allrendi lepingud on sõlmitud 50 aastaks. Maatükki kasutatakse kaubanduskeskuse parkimisplatsina. Vastavalt allrendilepingule on Ülemiste Center OÜ kohustatud tegema iga-aastaseid rendimakseid 5% maa maksustavast väärtusest, mille määrab kohalik omavalitsus. Rendimakse 2006. aastal on 277 (2005: 277) tuhat krooni. Edasised maksed sõltuvad maa maksustatava väärtuse muutustest.

Ettevõtja kui rendileandja

Informatsioon kaubanduskeskuse renditulu ja mittekatkestatavate rendilepingute järgmiste perioodide kasutusrendimaksete kohta on toodud lisas 2.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K. H.
Kuupäev/date 29.06.06.
PricewaterhouseCoopers; Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

(a) Võlad seotud osapooltele

	31.12.2005	31.12.2004.....
Laenu põhiosa võlgnevus emaettevõtjale	164 690	153 808
Intressivõlg emaettevõtjale	11 758	10 882
Kokku pikaajalised võlad emaettevõtjale	176 448	164 690
Võlg Investa AS-le	1 389	0
Võlg Linstow Center Management SIA-le	1 264	735
Võlg Linstow SIA-le	0	4 680
Kokku lühiajalised võlad teistele Linstow grupi ettevõtjatele	2 653	5 415

• Võlakohustus emaettevõtjale

Laenulepingu kohaselt peab laenu tagasi maksuma laenuandja nõudmisel 1 kuu jooksul, kuid emaettevõtjalt saadud kirjaliku nõusoleku alusel ei nõuta laenu tagasi maksmist 2006.a. jooksul. Laenulepingu kohaselt on laenu baasintressimäär 7,5 % aastas. Kuna emaettevõtja võib võtta laenu mitmest allikast erinevatel tingimustel, siis baasintressimäära hinnatakse iga aasta lõpus uuesti lähtuvalt emaettevõtja kaalutud keskmisest intressikulust ja lisanduvast intressi marginaalist. Sisemine intressimäär 2005. aastal oli 7,13% (2004: 7,35%) aastas.

2005. aastal kogunenud intressid kapitaliseeriti laenu põhiosasse 1. jaanuaril 2006. Seega on vastav intressivõlg klassifitseeritud pikaajaliste kohustuste all 31. detsembri 2005 seisuga.

(b) Ostud seotud osapooltelt

	2005	2004
Teenused Linstow SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	0	2 316
S.h. kapitaliseeritud kulud	0	-707
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	4 678	735
S.h. kapitaliseeritud kulud	0	-148
Teenused teistelt Linstow grupi ettevõtjatelt	1 389	63
S.h. kapitaliseeritud kulud	0	-60
Kokku ostud Linstow grupi ettevõtjatelt	6 067	3 114
S.h. kapitaliseeritud kulud	0	-915

Muid tehinguid emaettevõtjaga ei ole kajastatud, kuna koostatakse ka Linstow Tallinn OÜ konsolideeritud aastaaruanne seisuga 31. detsember 2005.

Lisa 16. Finantsriskide juhtimine

a) Intressimäära risk

Finantsvarade ja -kohustuste intressimäärad ja tagasimaksetingimused on toodud lisades 11, 12 ja 15. Juhtkond ei pea intressimäära riski oluliseks riskiks.

b) Valuutarisk

Kuna enamus ettevõtja finantsvarasid ja -kohustusi on nominaalväärtuses euro baseeruvates valuutades ning Eesti kroon on seotud euroga kindla vahetuskursiga 15,6466 EEK=1 EUR, siis ei ole ettevõtjal vahetuskursi riske.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.M.
Kuupäev/date 29.06.06.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

SISSE TULNUD

c) Krediidirisk

30 -06- 2006

Finantsvarad, millest võib ettevõtjale tekkida krediidirisk, koosnevad peamiselt sularahast ja nõuetest. Klientide võlgnevused kajastatakse kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, hindab ettevõtja jooksvalt klientide tegevust. Keskuse avamisperioodi jooksul on ettevõtja taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ja hindab konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtja partnerid rahalistes tehingutes on finantsasutused, millel on piisav krediidiajalugu.

(d) Likviidsusrisk

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

Lisa 17. Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast 31. detsembrit 2005 ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt mõjutaksid ettevõtja finantspositsiooni või tema tegevust.

Lisa 18. Tegevuse jätkuvus

Ettevõtja lühiajalised kohustused ületavad käibevara 26%, s.t. 9 185 tuhande krooni võrra. Tuginedes 2006.a eelarvelistele prognoositavatele rahavoogudele, usub juhtkond, et ettevõtjal on piisavalt rahalisi vahendeid äritegevusest teenitud summadest tekkinud kohustuste, s.h. laenumaksete tasumiseks.

Lisa 19. Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.

Lisa 20. Õiglane väärtus

31. detsembri 2005 seisuga ei erine ettevõtja finantsvarade ja -kohustuste jääkmaksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.H.
Kuupäev/date 29.06.06.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



AS PricewaterhouseCoopers

Pämu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ülemiste Center OÜ osanikule

1. Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ (ettevõtte) bilanssi seisuga 31. detsember 2005 ning 2005. aasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali liikumiste aruannet. Nimetatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5-23 ja selle eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.
2. Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.
3. Kuni 31. detsembrini 2004 arvestas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuobjektile amortisatsiooni keskmise eluea põhjal. 2005. aastal määras ettevõtte kinnisvarainvesteeringuobjekti kõikidele olulistele komponentidele kasulikud eluead. Muutust käsitleti muutusena raamatupidamislikus hinnangus ning seda rakendati edasiulatuvalt alates 1. jaanuarist 2005. Meie hinnangul tuleks nimetatud muutust käsitleda eelmise perioodi vea korrigeerimisena, mida oleks pidanud kajastama tagasiulatuvalt. Kui ettevõtte oleks komponentide arvestust rakendanud tagasiulatuvalt, oleks 2004. aasta puhaskasum, omakapital 31. detsembri 2005 ja 31. detsembri 2004 seisuga, ning kinnisvarainvesteeringu jääkväärtus 31. detsembri 2005 ja 31. detsembri 2004 seisuga väiksemad 2 800 tuhande krooni võrra. 2005. aasta raamatupidamise aastaaruandes ei ole eespool mainitud viga avalikustatud, mis ei ole kooskõlas IAS 8 „Arvestusmeetodid, raamatupidamislike hinnangute muutused ja vead“ nõuetega.
4. Meie arvates, välja arvatud lõigus 3 kirjeldatud asjaolude mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ja 2005. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.
5. Tegemata märkust meie arvamuse osas, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 6. Vastavalt IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“ nõuetele on juhtkond avalikustanud ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse vastavalt sõltumatute kinnisvarahindajate hinnangutele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31. detsembri 2005 seisuga on oluliselt kõrgem kinnisvarainvesteeringu bilansilisest jääkmaksumusest.

Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers

Tiit Raimla
Vannutatud audiitor

29. juuni 2006

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Juhatus teeb ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 27 929 tuhat krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 110 tuhat krooni
2. jaotamata kasum – 27 819 tuhat krooni

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku osanikule dividende mitte maksta.